

## **K/S Stakkesvang, Fredericia**

**Klosterplads 2, 1.  
5700 Svendborg**

**CVR-nr. 29 77 22 31**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. marts 2023

---

Michael Nikolajsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
1. januar - 31. december 2022	
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Stakkesvang, Fredericia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. marts 2023

### Direktion

Per Sehested-Blad  
direktør

Jeppe Holger Hjulund Larsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejerne i K/S Stakkesvang, Fredericia***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stakkesvang, Fredericia for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 9. marts 2023

**Schwartz • Pio & Co**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21333

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Stakkesvang, Fredericia  
Klosterplads 2, 1.  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 29 77 22 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Svendborg

### Direktion

Per Sehested-Blad, direktør  
Jeppe Holger Hjulund Larsen, direktør

### Komplementar

Stakkesvang 13, Fredericia ApS  
c/o Holmsberg Administration ApS  
Klosterplads 2, 1.  
5700 Svendborg

### Revision

Schwartz • Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41,1  
2800 Kgs. Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 8 a Brørup By, Taulov beliggende Stakkesvang 13, Taulov, 7000 Fredericia.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 933.088, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.602.808.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Stakkesvang, Fredericia for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen dækker.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, revision, advokat, forsikring og ejendomsskatter m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån m.v.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens kostpris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>2.616.300</b>	<b>2.550.000</b>
Ejendommens driftsomkostninger		-42.085	-49.366
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.574.215</b>	<b>2.500.634</b>
Administrationsomkostninger		-100.537	-103.379
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.394.626	-66.246
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.079.052</b>	<b>2.331.009</b>
Finansielle indtægter		0	164
Finansielle omkostninger		-145.964	-157.383
<b>Årets resultat</b>		<b><u>933.088</u></b>	<b><u>2.173.790</u></b>
Overført resultat		933.088	2.173.790
		<b><u>933.088</u></b>	<b><u>2.173.790</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>31.457.674</u>	<u>32.852.300</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>31.457.674</b></u>	<u><b>32.852.300</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>31.457.674</b></u>	<u><b>32.852.300</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.321.215</b></u>	<u><b>1.367.271</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.321.215</b></u>	<u><b>1.367.271</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>32.778.889</b></u></u>	<u><u><b>34.219.571</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Udlodninger		-2.642.338	-1.242.338
Overført resultat		<u>18.235.146</u>	<u>17.302.058</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.602.808</u></b>	<b><u>16.069.720</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.683.017</u>	<u>16.670.982</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>15.683.017</u></b>	<b><u>16.670.982</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	993.596	996.249
Anden gæld		<u>499.468</u>	<u>482.620</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.493.064</u></b>	<b><u>1.478.869</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.176.081</u></b>	<b><u>18.149.851</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>32.778.889</u></b>	<b><u>34.219.571</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Udlodninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	10.000	-1.242.338	17.302.058	16.069.720
Årets resultat	0	0	933.088	933.088
Udloddet til kommanditisterne	0	-1.400.000	0	-1.400.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>10.000</b>	<b>-2.642.338</b>	<b>18.235.146</b>	<b>15.602.808</b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2022	<u>41.216.684</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>41.216.684</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	-8.364.384
Årets opskrivninger	<u>-1.394.626</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>-9.759.010</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>31.457.674</u></u></b>

Opgørelsen af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 2,4 mio. kr. og en budgetteret udlejningsprocent på 100 (kun én lejer) og et afkastkrav på 7,5 % (7 % i 2021). Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Industrijendommen er beliggende i industrikvarter i Fredericia.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.667.231</u>	<u>16.676.613</u>	<u>993.596</u>	<u>11.899.664</u>
	<b><u><u>17.667.231</u></u></b>	<b><u><u>16.676.613</u></u></b>	<b><u><u>993.596</u></u></b>	<b><u><u>11.899.664</u></u></b>

### 3 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualposter mv. pr. statusdagen.



## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. 16.677 t.kr. er givet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 31.458 t.kr.

Ejerpantebreve med værdi på 22.450 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Sehested-Blad

### Direktør

På vegne af: K/S Stakkesvang 13, Fredericia

Serienummer: 90599ae8-5365-4e64-9f2c-c96f2464a9aa

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-10 09:52:07 UTC



## Jeppe Holger Hjørund Larsen

### Direktionsmedlem

På vegne af: K/S Stakkesvang 13, Fredericia

Serienummer: 48ac532e-52ed-4b8d-bc4d-badb7ecdf56c

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-03-10 18:28:54 UTC



## Kim Hansen Schwartz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Schwartz, Pio & Co Statsautoriseret Rev...

Serienummer: CVR:31933595-RID:83121680

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-03-11 10:06:09 UTC



## Michael Nikolajsen

### Dirigent

På vegne af: Holmsberg Administration ApS

Serienummer: 6244a9ef-1ee1-487e-b66e-35340d38fb5c

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-03-13 07:54:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: LG0QO-OCBA1-4IX88-PMKEB-060X3-43PMF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>