

K/S Stakkesvang, Fredericia

**Magnoliavej 12B, st. th.
5250 Odense SV**

CVR-nr. 29 77 22 31

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2021

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. februar 2021

Direktion

Per Sehested-Blad
direktør

Jeppe Holger Hjølund 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 22. februar 2021

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
Magnoliavej 12B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29 77 22 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Odense

Direktion

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

Komplementar

Stakkesvang 13, Fredericia ApS
c/o Holmsberg Administration ApS
Magnoliavej 12B, st. th.
5250 Odense SV

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 2020 udviser et underskud på kr. 1.000.916, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 15.895.928.

Lejer gennem mange år opsagde lejemålet og fraflyttede 31. juli 2020. Der er umiddelbart herefter kommet ny lejer ind og ejendomme er derfor igen helt udlejet.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt 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 "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
Huslejeindtægter		3.072.755	3.737.278
Andre driftsindtægter		265.827	0
Ejendommens driftsomkostninger		<u>-244.871</u>	<u>-360.104</u>
Bruttoresultat		3.093.711	3.377.174
Administrationsomkostninger		<u>-585.495</u>	<u>-118.857</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.508.216	3.258.317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-3.081.454</u>	<u>-13.541.417</u>
Resultat før finansielle poster		-573.238	-10.283.100
Finansielle omkostninger		<u>-427.678</u>	<u>-318.561</u>
Resultat før skat		-1.000.916	-10.601.661
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-1.000.916</u>	<u>-10.601.661</u>
Overført resultat		<u>-1.000.916</u>	<u>-10.601.661</u>
		<u>-1.000.916</u>	<u>-10.601.661</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	<u>32.918.546</u>	<u>36.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.918.546</u>	<u>36.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.918.546</u>	<u>36.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>9.795</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>9.795</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.995.536</u>	<u>492.411</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.005.331</u>	<u>492.411</u>
Aktiver i alt		<u>34.923.877</u>	<u>36.492.411</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Indbetalt kapital		757.662	757.662
Overført resultat		<u>15.128.266</u>	<u>16.129.182</u>
Egenkapital	2	<u>15.895.928</u>	<u>16.896.844</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.661.600	11.378.597
Deposita		<u>0</u>	<u>1.903.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>17.661.600</u>	<u>13.282.097</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	998.908	1.656.509
Banker		0	4.061.792
Anden gæld		<u>367.441</u>	<u>595.169</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.366.349</u>	<u>6.313.470</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.027.949</u>	<u>19.595.567</u>
Passiver i alt		<u>34.923.877</u>	<u>36.492.411</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2020	<u>41.216.684</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>41.216.684</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	5.216.684
Årets afskrivninger	<u>3.081.454</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>8.298.138</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>32.918.546</u></u>

Opgørelsen af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 2,3 mio. kr. og en budgetteret udlejningsprocent på 100 (kun én lejer) og et afkastkrav på 7 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Industriejendommen er beliggende i industrikvarter i Fredericia.

Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Indbetalt kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	10.000	757.662	16.129.182	16.896.844
Årets resultat	0	0	-1.000.916	-1.000.916
Egenkapital 31. december 2020	10.000	757.662	15.128.266	15.895.928

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.035.106	18.660.508	998.908	12.813.447
Deposita	1.903.500	0	0	0
	14.938.606	18.660.508	998.908	12.813.447

4 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualposter mv. pr. statusdagen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. 18.769 t.kr. er givet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 32.919 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

Direktionsmedlem

På vegne af: K/S Stakkesvang 13, Fredericia

Serienummer: PID:9208-2002-2-360224653845

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-03-12 11:02:06Z

NEM ID 

Jeppe Holger Hjørund Larsen

Direktionsmedlem

På vegne af: K/S Stakkesvang 13, Fredericia

Serienummer: PID:9208-2002-2-485344999475

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-03-12 12:46:17Z

NEM ID 

Kim Hansen Schwartz

Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:31933595-RID:83121680

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-12 14:19:03Z

NEM ID 

Anders Holmsberg

Dirigent

På vegne af: Holmsberg Administration

Serienummer: PID:9208-2002-2-131899557095

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-03-12 14:28:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 83KE8-ZY47H-SCTOC-WGWH6-U5PP2-3W6QP

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>