

*Stone I ApS
Nørrebrogade 55
7000 Fredericia*

CVR-nr: 34 09 02 97

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/4 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis.....	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Stone I ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 7. april 2021

Direktion

Henrik Gjessing Lund Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Stone I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stone I ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 7. april 2021

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR 31782139

Carsten Feidenhansl HD
Registreret revisor
MNE nr.: mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Stone I ApS
Nørrebrogade 55
7000 Fredericia

CVR-nr.: 34 09 02 97
Stiftet: 22. november 2011
Kommune: Fredericia
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Gjessing Lund Jensen

Revisor

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
Gåskærgade 54
6100 Haderslev

Ejerforhold

Stone Danmark ApS, Nørrebrogade 55, 7000 Fredericia

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg samt drift af ejendomme samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt drift af ejendomme samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 6,0% - 8,0% vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsf forholdene og ejendommenes markedsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK 57.546. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.366.404.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	404.992	162
1 Personaleomkostninger	0	-174
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-5
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	404.992	-17
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-18
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	404.992	-35
Andre finansielle indtægter	84.891	24
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	34
Andre finansielle omkostninger	-373.689	-357
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	116.194	-334
2 Skat af årets resultat	-58.648	65
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	57.546	-269
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	57.546	-269
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	57.546	-269
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
3 Investeringsejendomme.....	14.100.000	14.100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	6
Materielle anlægsaktiver	14.100.000	14.106
ANLÆGSAKTIVER	14.100.000	14.106
Tilgodehavender fra udlejning	48.313	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	904
Andre tilgodehavender	1.968.451	1.772
Tilgodehavender	2.016.764	2.676
Andre værdipapirer og kapitalandele	123.894	124
Værdipapirer og kapitalandele	123.894	124
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.140.658	2.800
AKTIVER.....	16.240.658	16.906

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	7.286.404	7.229
EGENKAPITAL	7.366.404	7.309
Hensættelse til udskudt skat	916.250	894
HENSATTE FORPLIGTELSER	916.250	894
Prioritetsgæld	4.276.172	4.573
Kreditinstitutter	2.079.633	2.209
4 Langfristede gældsforpligtelser	6.355.805	6.782
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	362.342	277
Kreditinstitutter	347.886	255
Modtagne forudbetalinger fra kunder	234.785	235
Leverandører af varer og tjenesteydelser	422.093	308
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	800
Skyldigt sambeskatningsbidrag	38.154	0
Anden gæld	7.953	8
Periodeafgrænsningsposter	0	38
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	188.986	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.602.199	1.921
GÆLDSFORPLIGTELSER	7.958.004	8.703
PASSIVER	16.240.658	16.906
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80
Overført resultat, primo	7.228.858	7.498
Årets resultat	57.546	-269
Overført resultat ultimo	7.286.404	7.229
EGENKAPITAL	7.366.404	7.309

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	5
Lønninger.....	0	174
Personalemkostninger i alt	0	174
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	36.664	800
Regulering af udskudt skat.....	21.984	-31
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....	0	-834
Skat af årets resultat i alt	58.648	-65

NOTER

2019
2020 kr. 1000

3 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,75% pr. 31. december 2020. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 800 TDKK.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Ejendom som er frasolgt efter statusdagen er indregnet til salgspris fratrukket omkostninger. Årets dagsværdiregulering udgør 0 TDKK.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.726.107	4.511.384	235.212	3.330.000
Kreditinstitutter.....	2.332.153	2.206.763	127.130	1.531.790
	7.058.260	6.718.147	362.342	4.861.790

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Kautionsforpligtelse**

Virksomheden hæfter solidarisk med andre koncernselskaber for lån i Sommerhaven ApS, gælden udgør pr. 31. december 2020 37.227 TDKK.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stone Danmark ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.511.384 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14.100.000 DKK.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 2.206.763 DKK er afgivet ejerpantebreve, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Stone I ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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