

Stone I ApS
Fælledvej 76
7000 Fredericia

CVR-nr: 34 09 02 97

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/7 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 23. juli 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 23. juli 2022

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Stone I ApS
Fælledvej 76
7000 Fredericia

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

Direktion

Henrik Gjessing Lund Jensen

Revisor

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
Norgesvej 51A
6100 Haderslev

Ejerforhold

Stone Danmark ApS, Fælledvej 76, 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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for 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 2021

	2021	2020 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	241.054	403
Andre driftsomkostninger	-100.000	0
DRIFTSRESULTAT	141.054	403
Andre finansielle indtægter.....	0	85
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	58.671	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-124.941	0
Andre finansielle omkostninger	-270.103	-371
RESULTAT FØR SKAT	-195.319	117
2 Skat af årets resultat	40.955	-59
ÅRETS RESULTAT	-154.364	58
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	7.000.000	0
Overført resultat	-7.154.364	58
DISPONERET I ALT	-154.364	58

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
3 Investeringsejendomme.....	11.400.000	14.100
Materielle anlægsaktiver	11.400.000	14.100
ANLÆGSAKTIVER	11.400.000	14.100
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	48
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.770.402	1.968
Andre tilgodehavender	2.343	2
Tilgodehavender	1.772.745	2.018
Andre værdipapirer og kapitalandele	24.779	124
Værdipapirer og kapitalandele	24.779	124
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.797.524	2.142
AKTIVER.....	13.197.524	16.242

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	132.039	7.287
EGENKAPITAL	212.039	7.367
Hensættelse til udskudt skat	706.969	916
HENSATTE FORPLIGTELSER	706.969	916
Prioritetsgæld	2.616.161	4.277
Kreditinstitutter	1.946.534	2.079
4 Langfristede gældsforpligtelser	4.562.695	6.356
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	282.822	362
Kreditinstitutter	206.124	348
Modtagne forudbetalinger fra kunder	201.743	235
Leverandører af varer og tjenesteydelser	483.860	423
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.351.842	189
Skyldigt sambeskatningsbidrag	168.326	38
Anden gæld	21.104	8
Kortfristede gældsforpligtelser	7.715.821	1.603
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.278.516	7.959
PASSIVER	13.197.524	16.242

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80
Overført resultat, primo	7.286.403	7.229
Årets resultat.....	-154.364	58
Foreslået udbytte	-7.000.000	0
Overført resultat ultimo	132.039	7.287
Ekstraordinært udbytte.....	7.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte.....	-7.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL.....	212.039	7.367

NOTER

	2021	2020 kr. 1000
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	1	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	168.326	37
Regulering af udskudt skat	0	22
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-209.281	0
Skat af årets resultat i alt	-40.955	59

3 Investeringsejendomme

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 2021. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 800 tkr.

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 tkr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.511.384	2.767.978	151.817	1.978.000
Kreditinstitutter.....	2.206.763	2.077.539	131.005	1.382.070
	<u>6.718.147</u>	<u>4.845.517</u>	<u>282.822</u>	<u>3.360.070</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**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, 2.767.978 kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.000.000 kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut 2.283.664 kr. er afgivet ejerpantebreve for i alt nom. 4.372.600 kr. der giver pant i grunde og bygninger hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.400.000 kr.

Herudover er der afgivet pant til fordel for gæld i Stone IV ApS for. nom. 5.750.000 kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.000.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Stone I ApS for 2021 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.

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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

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.

Tilgodehavender

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

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

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.