



**Ejendomsselskabet Klaregade,  
Odense ApS**

Klaregade 24  
5000 Odense C  
CVR-nr. 40546774

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.04.2021

---

**Nis Stemann Knudsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

Klaregade 24

5000 Odense C

CVR-nr.: 40546774

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jens Heiko Stumbeck, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.04.2021

**Direktion**

**Jens Heiko Stumbeck**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 26.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Flou**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive virksomhed med eje og udlejning af erhvervsejendomme og hermed beslægtede virksomheder.

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.791.788</b>	<b>1.330.528</b>
Af- og nedskrivninger	1	(291.446)	(217.776)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.500.342</b>	<b>1.112.752</b>
Andre finansielle omkostninger		(402.377)	(409.087)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.097.965</b>	<b>703.665</b>
Skat af årets resultat	2	(241.552)	(203.462)
<b>Årets resultat</b>		<b>856.413</b>	<b>500.203</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	320.000
Overført resultat		456.413	180.203
<b>Resultatdisponering</b>		<b>856.413</b>	<b>500.203</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		37.213.087	28.820.739
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.035	6.118
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>37.217.122</b>	<b>28.826.857</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.217.122</b>	<b>28.826.857</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.481	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.119.502
Andre tilgodehavender		0	20.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.481</b>	<b>2.140.002</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>597</b>	<b>169.465</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.078</b>	<b>2.309.467</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.232.200</b>	<b>31.136.324</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		2.114.962	1.658.549
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	320.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.714.962</b>	<b>2.178.549</b>
Udskudt skat		3.721.257	3.437.177
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.721.257</b>	<b>3.437.177</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.869.688	23.948.717
Deposita		563.305	473.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>29.432.993</b>	<b>24.422.219</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.025.415	815.913
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.267	46.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.428	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		193.584	0
Anden gæld		45.294	230.076
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.362.988</b>	<b>1.098.379</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.795.981</b>	<b>25.520.598</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.232.200</b>	<b>31.136.324</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.658.549	320.000	2.178.549
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(320.000)	(320.000)
Årets resultat	0	456.413	400.000	856.413
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.114.962</b>	<b>400.000</b>	<b>2.714.962</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	291.446	217.776
	<b>291.446</b>	<b>217.776</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	241.552	203.462
	<b>241.552</b>	<b>203.462</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	29.227.118	10.413
Tilgange	8.790.293	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.017.411</b>	<b>10.413</b>
Af- og nedskrivninger primo	(514.961)	(4.295)
Årets afskrivninger	(289.363)	(2.083)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(804.324)</b>	<b>(6.378)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.213.087</b>	<b>4.035</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.025.415	815.913	28.869.688	16.950.400
Deposita	0	0	563.305	473.500
	<b>1.025.415</b>	<b>815.913</b>	<b>29.432.993</b>	<b>17.423.900</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Under langfristede gældsforpligtelser er optaget prioritetsgæld med 29.985 t.kr. som er sikret ved pant i ejendomme, med bogført værdi pr. 31.12.2020 på 37.213 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.213 t.kr.

Ejerpantebrev ligger til sikkerhed for Heiko Stumbeck A/S, Heiko Stumbeck Svendborg ApS og Stumbeck Holding A/S engagement med pengeinstitut, den samlede forpligtelse udgør 804 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstal i resultatopgørelsen er for en periode på 10 måneder.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ved udlejning af ejendomme, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomme og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger. Gevinster og tab ved salg af materielle indregnes henholdsvis under andre driftsindtægter og driftsudgifter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, , amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.