



**Ejendomsselskabet Klaregade,
Odense ApS**

Klaregade 24
5000 Odense C
CVR-nr. 40546774

Årsrapport 01.03.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.05.2020

Nis Stemann Knudsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

Klaregade 24

5000 Odense C

CVR-nr.: 40546774

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.03.2019 - 31.12.2019

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 01.03.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.05.2020

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 01.03.2019 - 31.12.2019 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 28.05.2020

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 primo 2020 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 2019

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.330.528	1.967.697
Personaleomkostninger	2	0	(327.530)
Af- og nedskrivninger	3	(217.776)	(301.480)
Andre driftsomkostninger		0	(78.908)
Driftsresultat		1.112.752	1.259.779
Andre finansielle omkostninger		(409.087)	(864.662)
Resultat før skat		703.665	395.117
Skat af årets resultat	4	(203.462)	(87.733)
Årets resultat		500.203	307.384
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		320.000	0
Overført resultat		180.203	307.384
Resultatdisponering		500.203	307.384

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		28.820.739	28.928.197
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.118	7.854
Materielle aktiver	5	28.826.857	28.936.051
Anlægsaktiver		28.826.857	28.936.051
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.119.502	0
Andre tilgodehavender		20.500	134.579
Periodeafgrænsningsposter		0	31.377
Tilgodehavender		2.140.002	165.956
Likvide beholdninger		169.465	666.238
Omsætningsaktiver		2.309.467	832.194
Aktiver		31.136.324	29.768.245

Passiver

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		1.658.549	1.478.346
Forslag til udbytte for regnskabsåret		320.000	0
Egenkapital		2.178.549	1.678.346
Udskudt skat		3.437.177	3.233.715
Hensatte forpligtelser		3.437.177	3.233.715
Gæld til realkreditinstitutter		23.948.717	19.243.250
Deposita		473.502	470.096
Anden gæld		0	2.865.871
Langfristede gældsforpligtelser	6	24.422.219	22.579.217
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	815.913	1.835.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.140	45.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	0
Anden gæld		230.076	396.022
Kortfristede gældsforpligtelser		1.098.379	2.276.967
Gældsforpligtelser		25.520.598	24.856.184
Passiver		31.136.324	29.768.245
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.478.346	0	1.678.346
Årets resultat	0	180.203	320.000	500.203
Egenkapital ultimo	200.000	1.658.549	320.000	2.178.549

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 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.

2 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	0	327.530
	0	327.530
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

3 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	217.776	301.480
	217.776	301.480

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	203.462	87.733
	203.462	87.733

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	29.227.118	10.413
Tilgange	108.582	0
Kostpris ultimo	29.335.700	10.413
Af- og nedskrivninger primo	(298.921)	(2.559)
Årets afskrivninger	(216.040)	(1.736)
Af- og nedskrivninger ultimo	(514.961)	(4.295)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.820.739	6.118

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	815.913	1.835.600	23.948.717	16.950.400
Deposita	0	0	473.502	473.500
	815.913	1.835.600	24.422.219	17.423.900

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Under langfristede gældsforpligtelser er optaget prioritetsgæld med 24.765 t.kr. som er sikret ved pant i ejendomme, med bogført værdi pr. 31.12.2019 på 28.821 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.821 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 2.543 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 14 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 ved salg af tjenesteydelser 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for

virksomhedens medarbejdere.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.