

Stone IV ApS  
Fælledvej 76  
7000 Fredericia

CVR-nr: 42 34 66 59

ÅRSRAPPORT  
29. april - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/7 2022

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 29. april - 31. december 2021**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 29. april - 31. december 2021 for Stone IV 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 29. april - 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 IV ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Stone IV ApS for perioden 29. april - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 IV ApS  
Fælledvej 76  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 42 34 66 59  
Stiftet: 29. april 2021  
Kommune: Fredericia  
Regnskabsår: 29. april - 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

**Væsentligste aktivitet**

Selskabets formål er ny opførelse af ejendomme med henblik på udlejning af helårsboliger

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været at investere i grunde og bygninger der kan udvikles til nye boligprojekter.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme er medtaget til værdien pr. m2 byggeretter og byggeprocenter i de pågældende kommuner samt beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene 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  
29. APRIL - 31. DECEMBER 2021

	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-10.008</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-10.008</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2.632.620
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.622.612</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	297
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-23.200
Andre finansielle omkostninger .....	-178.167
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.421.542</b>
2 Skat af årets resultat .....	-532.739
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.888.803</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	1.888.803
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.888.803</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021
Investeringsjendomme.....	10.944.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.944.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.944.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	41.983
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	9.790
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>51.773</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>3.300</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>55.073</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.999.073</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021
Virksomhedskapital .....	40.000
Overført resultat .....	1.888.803
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.928.803</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	542.529
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>542.529</b>
Prioritetsgæld .....	5.636.895
Deposita .....	6.500
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>5.643.395</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.865.018
Anden gæld .....	4.328
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.884.346</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>8.527.741</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>10.999.073</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021
Kontant kapitaludvidelse.....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat.....	1.888.803
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.888.803</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.928.803</b>

## NOTER

		2021
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....		1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....		-9.790
Regulering af udskudt skat .....		-36.647
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....		579.176
<b>Skat af årets resultat i alt</b> .....		<b>532.739</b>
	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld .....	5.636.895	0
Deposita .....	6.500	0
	<b>5.643.395</b>	<b>0</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Stone Danmark ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut 7.300.000 kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger som er bogført til en værdi pr. 31. december 2021 på 10.944.000 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Stone IV ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet 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 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

### **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.