

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

Klaregade 24

5000 Odense C

CVR-nr.: 40546774

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## 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 01.01.2025 - 31.12.2025 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.04.2026

**Direktion**

**Jens Heiko Stumbeck**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 27.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Gert Rasmussen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35430

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.565.303</b>	<b>2.469.920</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		303.730	497.514
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.869.033</b>	<b>2.967.434</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.590.363)	(1.552.065)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.278.670</b>	<b>1.415.369</b>
Skat af årets resultat	2	(281.362)	(311.482)
<b>Årets resultat</b>		<b>997.308</b>	<b>1.103.887</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Overført resultat		697.308	1.103.887
<b>Resultatdisponering</b>		<b>997.308</b>	<b>1.103.887</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		51.816.191	51.512.461
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>51.816.191</b>	<b>51.512.461</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.816.191</b>	<b>51.512.461</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.350	12.365
Periodeafgrænsningsposter		9.980	8.654
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.330</b>	<b>21.019</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>28.330</b>	<b>21.019</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.844.521</b>	<b>51.533.480</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		10.864.972	10.167.664
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>11.364.972</b>	<b>10.367.664</b>
Udskudt skat		5.966.984	5.837.486
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.966.984</b>	<b>5.837.486</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.527.748	27.357.208
Deposita		700.036	693.429
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>27.227.784</b>	<b>28.050.637</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	900.361	932.710
Bankgæld		990.576	995.376
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.760	65.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.078	10.908
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	4.911.227	4.973.936
Skyldig skat		151.809	75.515
Anden gæld		244.970	223.330
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.284.781</b>	<b>7.277.693</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.512.565</b>	<b>35.328.330</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.844.521</b>	<b>51.533.480</b>

Dagsværdioplysninger	7
Eventualforpligtelser	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	10.167.664	0	10.367.664
Årets resultat	0	697.308	300.000	997.308
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>10.864.972</b>	<b>300.000</b>	<b>11.364.972</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	127.831	128.126
Renteomkostninger i øvrigt	1.284.724	1.246.131
Øvrige finansielle omkostninger	177.808	177.808
	<b>1.590.363</b>	<b>1.552.065</b>

### 2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	151.809	75.515
Ændring af udskudt skat	129.498	235.967
Regulering vedrørende tidligere år	55	0
	<b>281.362</b>	<b>311.482</b>

### 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.657.698
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.657.698</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.854.763
Årets dagsværdireguleringer	303.730
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.158.493</b>

Selskabets ejendomme består af 4 ejendommen med udlejning til detailbutikker og privat beboelse. Ejendommene er beliggende på Fyn henholdsvis Odense, Svendborg og Middelfart. Detailbutikkers samlede areal er på 1.487 m<sup>2</sup> og beboelsesejendomme samlede areal er på 1.104 m<sup>2</sup>.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt de i følsomhedsanalysen oplyste afkastkrav fordelt på ejendomstype og lokation.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres herefter for eventuel tomgang mv. Ejendommene er fuldudlejet på nuværende tidspunkt.

Ejendom beliggende i Odense udgør 37.729 t.kr.  
Afkastkravet efter vejset gennemsnit udgør for ejendommen 6,35% (6,36%)

Ejendom beliggende i Svendborg udgør 8.982 t.kr.  
Afkastkravet efter vejset gennemsnit udgør for ejendommen 7,00% (7,0)

Ejendom beliggende i Middelfart udgør 4.498 t.kr.  
Afkastkravet efter vejset gennemsnit udgør for ejendommen 6,50% (6,5%)

Ejendom beliggende i Sønderø (Morud) udgør 406 t.kr.  
Afkastkravet efter vejset gennemsnit udgør for ejendommen 5,9% (5,96)

#### Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændring med +/- 0,25 procent i diskonteringsrenten påvirker årsrapporten således:

#### Ejendom i Odense

Vejset gennemsnits afkastkrav 6,50% ejendomsværdi 37.729 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 6,75%, påvirkning på ejendom/resultat -1408 t.kr. og egenkapital -1.098 t.kr. Fradrag 0,25 faktor 6,25%, påvirkning på ejendom/resultat 1.521 t.kr. og egenkapital 1.186 t.kr.

#### Ejendom i Svendborg

Vejset gennemsnits afkastkrav 7,00% ejendomsværdi 9.182 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 7,25%, påvirkning på

ejendom/resultat -326 t.kr. og egenkapital -253 t.kr. Fradrag 0,25 faktor 6,75%, påvirkning på ejendom/resultat 350 t.kr. og egenkapital 273 t.kr

#### Ejendom i Middelfart

Vejet gennemsnits afkastkrav 6,50% ejendomsværdi 4.498 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 6,75%, påvirkning på ejendom/resultat -167 t.kr. og egenkapital -130 t.kr. Fradrag 0,25 faktor 6,25%, påvirkning på ejendom/resultat 180 t.kr. og egenkapital 140 t.kr

#### Ejendom i Søndersø (Morud)

Vejet gennemsnits afkastkrav 5,9% ejendomsværdi 406 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 6,15%, påvirkning på ejendom/resultat -17 t.kr. og egenkapital -13 t.kr. Fradrag 0,25 faktor 6,65%, påvirkning på ejendom/resultat 18 t.kr. og egenkapital 14 t.kr

Der er for ejendomme ikke anvendt eksterne vurderingsmand.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	900.361	932.710	26.527.748	21.926.064
Deposita	0	0	700.036	700.036
	<b>900.361</b>	<b>932.710</b>	<b>27.227.784</b>	<b>22.626.100</b>

#### 5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Under gæld til tilknyttede virksomheder indgår anfordrings gældsbeholdning på 1.111 t.kr.

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	51.816.191
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	303.730

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning J. Stumbeck Holding ApS og 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 administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har stillet garanti overfor kreditforening med 557 t.kr.

#### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Under langfristede gældsforpligtelser er optaget prioritetsgæld med 27.428 t.kr. som er sikret ved pant i ejendomme, med bogført værdi pr. 31.12.2025 på 51.816 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.816 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 10.795t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

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.

### **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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

