



Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

Klaregade 24
5000 Odense C
CVR-nr. 40546774

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.03.2025

Nis Stemann Knudsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Klaregade, Odense ApS

Klaregade 24

5000 Odense C

CVR-nr.: 40546774

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.03.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 27.03.2025

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.469.920	2.075.034
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		497.514	576.206
Driftsresultat		2.967.434	2.651.240
Andre finansielle indtægter	1	0	4
Andre finansielle omkostninger	2	(1.552.065)	(905.403)
Resultat før skat		1.415.369	1.745.841
Skat af årets resultat	3	(311.482)	(384.245)
Årets resultat		1.103.887	1.361.596
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.103.887	1.361.596
Resultatdisponering		1.103.887	1.361.596

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		51.512.461	49.601.540
Materielle aktiver	4	51.512.461	49.601.540
Anlægsaktiver		51.512.461	49.601.540
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.365	13.452
Periodeafgrænsningsposter		8.654	8.284
Tilgodehavender		21.019	21.736
Omsætningsaktiver		21.019	21.736
Aktiver		51.533.480	49.623.276

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		10.167.664	9.063.777
Egenkapital		10.367.664	9.263.777
Udskudt skat		5.837.486	5.601.519
Hensatte forpligtelser		5.837.486	5.601.519
Gæld til realkreditinstitutter		27.357.208	28.277.431
Deposita		693.429	689.460
Langfristede gældsforpligtelser	5	28.050.637	28.966.891
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	932.710	862.792
Bankgæld		995.376	891.105
Modtagne forudbetalinger fra kunder		65.918	61.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.908	49.391
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	4.973.936	3.620.279
Skyldig skat		75.515	117.649
Anden gæld		223.330	188.868
Kortfristede gældsforpligtelser		7.277.693	5.791.089
Gældsforpligtelser		35.328.330	34.757.980
Passiver		51.533.480	49.623.276
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	9.063.777	9.263.777
Årets resultat	0	1.103.887	1.103.887
Egenkapital ultimo	200.000	10.167.664	10.367.664

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	4
	0	4

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	128.126	118.478
Renteomkostninger i øvrigt	1.258.939	621.925
Øvrige finansielle omkostninger	165.000	165.000
	1.552.065	905.403

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	75.515	117.649
Ændring af udskudt skat	235.967	266.596
	311.482	384.245

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	44.244.291
Tilgange	1.413.407
Kostpris ultimo	45.657.698
Dagsværdireguleringer primo	5.357.249
Årets dagsværdireguleringer	497.514
Dagsværdireguleringer ultimo	5.854.763
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.512.461

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 m² og beboelsesejendomme samlede areal er på 1.104 m².

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 37.750 t.kr.

Afkastkravet efter vejet gennemsnit udgør for ejendommen 6,5% (6,5%)

Ejendom beliggende i Svendborg udgør 8.915 t.kr.

Afkastkravet efter vejet gennemsnit udgør for ejendommen 7,0% (7,0)

Ejendom beliggende i Middelfart udgør 4.442 t.kr.

Afkastkravet efter vejet gennemsnit udgør for ejendommen 6,82% (6,5%)

Ejendom beliggende i Søndersø (Morud) udgør 406 t.kr.

Afkastkravet efter vejet gennemsnit udgør for ejendommen 5,9%

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

Vejet gennemsnits afkastkrav 6,50% ejendomsværdi 37.750 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 1.522 t.kr. og egenkapital 1.187 t.kr.

Ejendom i Svendborg

Vejet gennemsnits afkastkrav 7,00% ejendomsværdi 8.915 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 7,25%, påvirkning på ejendom/resultat -307 t.kr. og egenkapital -239 t.kr. Fradrag 0,25 faktor 6,75%, påvirkning på ejendom/resultat 330 t.kr. og egenkapital 257 t.kr.

Ejendom i Middelfart

Vejet gennemsnits afkastkrav 6,50% ejendomsværdi 4.442 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 6,75%, påvirkning på ejendom/resultat -157 t.kr. og egenkapital -122 t.kr. Fradrag 0,25 faktor 6,25%, påvirkning på ejendom/resultat 169 t.kr. og egenkapital 132 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.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	932.710	862.792	27.357.208	23.407.913
Deposita	0	0	693.429	693.429
	932.710	862.792	28.050.637	24.101.342

6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Under gæld til tilknyttede virksomheder indgår anfordrings gældsbevis på 1.370 t.kr.

7 Personaleforhold

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

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	51.512.461
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	497.514

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Under langfristede gældsforpligtelser er optaget prioritetsgæld med 28.290 t.kr. som er sikret ved pant i ejendomme, med bogført værdi pr. 31.12.2024 på 51.106 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.106 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 11.298 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.

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 lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele,

renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 ejendommens 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 ejendommens 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.

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.