

Stone I ApS  
Fælledvej 76  
7000 Fredericia

CVR-nr: 34 09 02 97

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/7 2025

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ledespåtegning..... | 3 |
|---------------------|---|

### **Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 4 |
|---------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 6 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 7 |
|---------------|---|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
|---------------------------|---|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 10 |
|-------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12 |
|-------------------------------|----|

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Stone I 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. juli 2025

**Direktion**

Henrik Gjessing Lund Jensen

SELSKABSOPLYSNINGER

|                       |                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>      | Stone I ApS<br>Fælledvej 76<br>7000 Fredericia                                                                        |
|                       | CVR-nr.: 34 09 02 97<br>Stiftet: 22. december 2011<br>Kommune: Fredericia<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december    |
| <b>Direktion</b>      | Henrik Gjessing Lund Jensen                                                                                           |
| <b>Ejerforhold</b>    | Stone Danmark ApS, Fælledvej 76, 7000 Fredericia                                                                      |
| <b>Hovedaktivitet</b> | Selskabets formål er køb og salg samt drift af ejendomme samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål. |

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg samt drift af ejendomme samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

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

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 6,0% - 8,0% vurderet ud fra 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 som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

|                                                                | 2024           | 2023<br>kr. 1000 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                                    | <b>834.954</b> | <b>545</b>       |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder ..... | 0              | 50               |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....    | 0              | -176             |
| Andre finansielle omkostninger .....                           | -371.018       | -359             |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                 | <b>463.936</b> | <b>60</b>        |
| 2 Skat af årets resultat .....                                 | -210.636       | -9               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                                    | <b>253.300</b> | <b>51</b>        |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                         |                |                  |
| Overført resultat .....                                        | 253.300        | 51               |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                                  | <b>253.300</b> | <b>51</b>        |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
AKTIVER

|                                                        | 2024                  | 2023<br>kr. 1000  |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 3 Investeringsejendomme.....                           | 11.400.000            | 11.400            |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>                  | <b>11.400.000</b>     | <b>11.400</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>                             | <b>11.400.000</b>     | <b>11.400</b>     |
| <br>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | <br>1.885.562         | <br>1.873         |
| Andre tilgodehavender .....                            | 19.243                | 19                |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                           | <b>1.904.805</b>      | <b>1.892</b>      |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....              | 0                     | 0                 |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                          | <b>1.904.805</b>      | <b>1.892</b>      |
| <br><b>AKTIVER.....</b>                                | <br><b>13.304.805</b> | <br><b>13.292</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

|                                                                | 2024                  | 2023<br>kr. 1000  |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                       | 80.000                | 80                |
| Overført resultat .....                                        | 635.534               | 382               |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....                                       | <b>715.534</b>        | <b>462</b>        |
| <br>Hensættelse til udskudt skat .....                         | <br>800.323           | <br>693           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>800.323</b>        | <b>693</b>        |
| <br>Prioritetsgæld .....                                       | <br>2.621.578         | <br>2.751         |
| Kreditinstitutter .....                                        | 1.623.722             | 1.740             |
| Deposita .....                                                 | 366.765               | 367               |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....                 | <b>4.612.065</b>      | <b>4.858</b>      |
| <br>Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | <br>261.395           | <br>269           |
| Kreditinstitutter .....                                        | 19.992                | 173               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                 | 642.269               | 602               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                        | 6.083.205             | 6.128             |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag .....                            | 119.622               | 16                |
| Anden gæld .....                                               | 50.400                | 91                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....                   | <b>7.176.883</b>      | <b>7.279</b>      |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                                 | <b>11.788.948</b>     | <b>12.137</b>     |
| <br><b>PASSIVER</b> .....                                      | <br><b>13.304.805</b> | <br><b>13.292</b> |

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                        | 2024           | 2023<br>kr. 1000 |
|----------------------------------------|----------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo .....         | 80.000         | 80               |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b> | <b>80.000</b>  | <b>80</b>        |
| Overført resultat, primo .....         | 382.234        | 331              |
| Årets resultat .....                   | 253.300        | 51               |
| <b>Overført resultat ultimo .....</b>  | <b>635.534</b> | <b>382</b>       |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>               | <b>715.534</b> | <b>462</b>       |

## NOTER

|                                                                     | 2024                  | 2023<br>kr. 1000           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>1 Antal personer beskæftiget</b>                                 |                       |                            |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) ..... | <u>1</u>              | <u>1</u>                   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                                     |                       |                            |
| Beregnet skat af årets resultat .....                               | 104.082               | 16                         |
| Regulering af udskudt skat .....                                    | 106.554               | 0                          |
| Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....       | <u>0</u>              | <u>-7</u>                  |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>                           | <b><u>210.636</u></b> | <b><u>9</u></b>            |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                                   |                       | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris, primo .....                                               |                       | <u>7.508.242</u>           |
| Kostpris 31. december 2024                                          |                       | <u>7.508.242</u>           |
| Opskrivninger, primo .....                                          |                       | <u>3.891.758</u>           |
| Opskrivninger 31. december 2024                                     |                       | <u>3.891.758</u>           |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>                         |                       | <b><u>11.400.000</u></b>   |

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,75% pr. 31. december 2024. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 800 tkr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 0 tkr.

## NOTER

|                                          | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld .....                     | 2.903.144        | 2.763.578         | 142.000           | 2.050.000           |
| Kreditinstitutter .....                  | 1.857.808        | 1.743.117         | 119.395           | 1.056.080           |
| Deposita .....                           | 366.765          | 366.765           | 0                 | 366.765             |
|                                          | <b>5.127.717</b> | <b>4.873.460</b>  | <b>261.395</b>    | <b>3.472.845</b>    |

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stone Danmark ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.374 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut 1.743 tkr. er afgivet ejerpant der giver pant i grunde og bygninger hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.400 tkr.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut 427 tkr. er afgivet ejerpantebrev der giver pant i grunde og bygninger hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.700 tkr.

Herudover er der afgivet pant til fordel for gæld i Stone IV ApS for nom. 5.750 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Stone I ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 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."

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Henrik Gjessing Lund Jensen**

**Direktør**

Serienummer: henrik@stonedanmark.dk

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-07-18 16:33:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.