

K/S Clausholmsvej 21-23 Randers

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 24 25 45 93

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.23

Michael Brag
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Virksomheden

K/S Clausholmsvej 21-23 Randers
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Telefon: 33 15 74 74
Telefax: 33 15 74 79
Hjemsted: København
CVR-nr.: 24 25 45 93
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Ledelse

Mark Christoffer Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Brag
Michael Kaa Andersen
Mark Christoffer Kaa Andersen
Maria Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

MKA Ejendomme af 2013 ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for K/S Clausholmsvej 21-23 Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 20. juni 2023

Ledelsen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Michael Kaa Andersen

Mark Christoffer Kaa Andersen

Maria Kaa Andersen

Til ejeren i K/S Clausholmsvej 21-23 Randers

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Clausholmsvej 21-23 Randers for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Søborg, den 20. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -8.004.913 mod DKK 168.468 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.149.199.

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.DKK 37.000. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så afkastkravene vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Med hensyn til udviklingen i den danske økonomien er det ledelsens overbevisning, at udviklingen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på vores værdiansættelse. Effekten af udviklingen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Følgelig vil effekterne på selskabets og koncernens økonomi for 2023 primært være drevet og begrænset til fortsat højere omkostninger til energi, administration mv. baseret på den øgede inflation i øjeblikket.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, såfremt nuværende globale kriser udvikler sig, herunder hvis Ukraine-Rusland-krisen trækker ud.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter	3.449.915	4.873.601
Ejendomsomkostninger	-1.195.058	-1.093.378
Andre eksterne omkostninger	-1.047.535	-1.287.858
Bruttofortjeneste	1.207.322	2.492.365
Resultat før dagsværdireguleringer	1.207.322	2.492.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.095.146	-2.217.514
Resultat af primær drift	-7.887.824	274.851
Finansielle indtægter	1.786	0
Finansielle omkostninger	-118.875	-106.383
Årets resultat	-8.004.913	168.468
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-8.004.913	168.468
I alt	-8.004.913	168.468

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	37.000.000	42.490.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	37.000.000	42.490.000
2	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.049.725	10.394.726
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.049.725	10.394.726
	Anlægsaktiver i alt	42.049.725	52.884.726
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.997	0
	Andre tilgodehavender	129.027	175.728
	Tilgodehavender i alt	149.024	175.728
	Omsætningsaktiver i alt	149.024	175.728
	Aktiver i alt	42.198.749	53.060.454

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
3	Virksomhedskapital	13.200.000	13.200.000
	Overført resultat	9.949.199	17.954.112
Egenkapital i alt		23.149.199	31.154.112
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.494.003	14.489.678
4	Deposita	992.202	909.460
4	Anden gæld	174.045	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.660.250	15.399.138
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.687.589	3.738.361
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	439.291	358.895
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	262.420	1.598.358
	Anden gæld	0	811.590
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.389.300	6.507.204
Gældsforpligtelser i alt		19.049.550	21.906.342
Passiver i alt		42.198.749	53.060.454

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	13.200.000	17.785.644	30.985.644
Forslag til resultatdisponering	0	168.468	168.468
Saldo pr. 31.12.21	13.200.000	17.954.112	31.154.112
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	13.200.000	17.954.112	31.154.112
Forslag til resultatdisponering	0	-8.004.913	-8.004.913
Saldo pr. 31.12.22	13.200.000	9.949.199	23.149.199

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	15.905.851
Tilgang i året	3.605.146
Kostpris pr. 31.12.22	19.510.997
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	26.584.149
Dagsværdireguleringer i året	-9.095.146
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	17.489.003
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	37.000.000

2. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.01.22	10.394.725
Afgang i året	-5.345.000
Kostpris pr. 31.12.22	5.049.725
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	5.049.725

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	100	13.200.000

Virksomhedskapitalen er fuldt indbetalt på balancedagen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.007.746	9.425.515	14.501.749	15.548.196
Deposita	2.679.843	0	3.672.045	3.589.303
Anden gæld	0	0	174.045	0
I alt	3.687.589	9.425.515	18.347.839	19.137.499

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	37.000.000	37.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-9.095.146	-9.095.146

5. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 8,0 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommen med t.DKK -1.290. En ændring på -0,25% af afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 1.452.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Virksomheden har afgivet selvskyldnerkaution overfor alle koncernselskaber i MKA ejendomme af 2012 ApS for så vidt angår realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse pr. 31.12.22 udgør t.DKK 412.377.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for tredjemands gældsforpligtigelser på t.DKK 57.979.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 14.502 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.000.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominel værdi af ejerpantebrev udgør pr. 31.12.22 t.DKK 18.264. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31.12.22 t.DKK 37.000.

Ejerpantebreve er tillige stillet til sikkerhed for tredjemand's gæld.

8. Nærtstående parter

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden MKA Ejendomme af 2012 ApS, København.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis virksomhedens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.