

CLAUS STOKHOLM EJENDOMME APS

HAUCHSVEJ 6
6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2016 - 31.12.2016

10. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 73 84 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 10. februar 2017

Claus Stokholm
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.01.2016 - 31.12.2016	11
Balance pr. 31.12.2016	12
Noter til årsregnskabet	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Claus Stokholm Ejendomme ApS
Hauchsvej 6
6000 Kolding

Telefon: 51 30 00 15

CVR-nr.: 30 73 84 46

Stiftet: 7. august 2007

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion Claus Stokholm

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding
Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Danske Bank
Riberdyb 26
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for selskabet Claus Stokholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 4. februar 2017

I direktionen

Claus Stokholm

329/3/KR

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejer i Claus Stokholm Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Claus Stokholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 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.

Kolding, den 4. februar 2017

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendomme samt køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 140.080, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.195.625 og en egenkapital på kr. 546.971.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsudgifter

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der består af udlejningsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 1% p.a., scrapværdi: 0%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.900 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til den nominelle værdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2016 - 31.12.2016

<u>NOTE</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTORESULTAT	369.135	404.267
1 Afskrivninger	-52.948	-52.948
DRIFTSRESULTAT	316.187	351.319
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	237
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-1.646	0
Finansielle omkostninger	-123.397	-152.777
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	191.144	198.779
2 Skat af årets resultat	-51.064	-56.473
ÅRETS RESULTAT	140.080	142.306
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	140.080	142.306
DISPONERET I ALT	140.080	142.306

BALANCE PR. 31.12.2016

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Grunde og bygninger	6.135.725	6.188.673
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.135.725	6.188.673
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.135.725	6.188.673
Udskudt skatteaktiv	32.470	33.000
TILGODEHAVENDER I ALT	32.470	33.000
LIKVIDE BEHOLDNINGER	27.430	20.891
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	59.900	53.891
AKTIVER I ALT	6.195.625	6.242.564

BALANCE PR. 31.12.2016

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	421.971	281.891
4 EGENKAPITAL I ALT	546.971	406.891
Prioritetsgæld	5.097.105	5.186.126
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.097.105	5.186.126
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	87.700	83.500
Kreditinstitutter	190.437	161.236
Gæld til tilknyttede virksomheder	76.479	70.004
2 Selskabsskat	52.252	53.623
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	28.650
Anden gæld	144.681	252.534
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	551.549	649.547
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.648.654	5.835.673
PASSIVER I ALT	6.195.625	6.242.564

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Afskrivninger		
Bygninger	52.948	52.948
I ALT	<u>52.948</u>	<u>52.948</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	50.534	53.623
Årets ændring i udskudt skat	530	2.850
ÅRETS SKAT I ALT	<u>51.064</u>	<u>56.473</u>
3 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2016	6.505.676	6.505.676
KOSTPRIS PR. 31.12.2016	<u>6.505.676</u>	<u>6.505.676</u>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2016	317.003	264.055
Afskrivninger i 2016	52.948	52.948
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2016	<u>369.951</u>	<u>317.003</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2016.....	<u>6.135.725</u>	<u>6.188.673</u>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 7.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Egenkapital		Indevær- ende år
Selskabskapital		
Saldo primo		125.000
Saldo ultimo		125.000
Overført resultat		
Saldo primo		281.891
Ændringer i løbet af regnskabsåret		140.080
Saldo ultimo		421.971
Egenkapital ultimo		546.971

Selskabskapitalen består af 250 kapitalandele á kr. 500. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

5 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	4.314.805	4.455.626
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	870.000	814.000
Heraf kortfristet del	-87.700	-83.500
I ALT	5.097.105	5.186.126

6 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Claus Stokholm Holding ApS, Hauchsvej 6, 6000 Kolding

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Sikkerheder og pantsætninger		
For prioritetsgæld kr. 3.024.000 er der taget pant i ejendommen Baggesensvej 5 på kr. 3.076.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 3.455.582.		
For prioritetsgæld kr. 1.315.000 er der taget pant i ejendommen Seestvej 3 på kr. 1.556.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 1.836.964.		
For prioritetsgæld kr. 846.000 er der taget pant i ejendommen Alpedalsvej 54 på kr. 876.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 843.178.		
For bankgæld kr. 190.437 er der taget pant i ejendommen Baggesensvej 5 på kr. 260.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 3.455.582.		
For bankgæld kr. 190.437 er der taget pant i ejendommen Alpedalsvej 54 på kr. 150.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 843.178.		
8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		