

**CLAUS STOKHOLM EJENDOMME APS**

AGTRUPVEJ 66  
6000 KOLDING

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2017 - 31.12.2017**

11. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 73 84 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 20. april 2018

---

Claus Stokholm  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse 01.01.2017 - 31.12.2017 .....	11
Balance pr. 31.12.2017 .....	12
Noter til årsregnskabet .....	14

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Claus Stokholm Ejendomme ApS  
Agtrupvej 66  
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** Middelfart Sparekasse  
Buen 7  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for selskabet Claus Stockholm 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 2017.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17. april 2018

**I direktionen**

---

Claus Stockholm

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 2017. 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 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 17. april 2018

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

registreret revisor

*MNE18078*

# **LEDELSESBERETNING**

## **Hovedaktivitet**

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

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 70.571, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.387.751 og en egenkapital på kr. 617.543.

## **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 2018**

Det forventes, at selskabet vil kunne opnå stigende indtjening.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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. 13.200 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 amortiseret kostpris.

### **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**

**01.01.2017 - 31.12.2017**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>319.512</b>	<b>369.135</b>
1 Afskrivninger .....	-53.237	-52.948
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>266.275</b>	<b>316.187</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....	-2.399	-1.646
Finansielle omkostninger .....	-162.289	-123.397
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>101.587</b>	<b>191.144</b>
2 Skat af årets resultat .....	-31.016	-51.064
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>70.571</b>	<b>140.080</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	70.571	140.080
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>70.571</b>	<b>140.080</b>

## BALANCE PR. 31.12.2017

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Grunde og bygninger .....	6.111.412	6.135.725
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>6.111.412</b>	<b>6.135.725</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>6.111.412</b>	<b>6.135.725</b>
Andre tilgodehavender .....	6.098	0
Selskabsskat .....	1.454	0
Udskudt skatteaktiv .....	0	32.470
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>7.552</b>	<b>32.470</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>268.787</b>	<b>27.430</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>276.339</b>	<b>59.900</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>6.387.751</b>	<b>6.195.625</b>

## BALANCE PR. 31.12.2017

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	492.543	421.971
<b>4 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>617.543</b>	<b>546.971</b>
Prioritetsgæld .....	5.293.645	5.097.105
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>5.293.645</b>	<b>5.097.105</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	132.000	87.700
Kreditinstitutter .....	0	190.437
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	42.211	76.479
<b>2 Selskabsskat .....</b>	<b>0</b>	<b>52.252</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	134.138	0
Anden gæld .....	168.214	144.681
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>476.563</b>	<b>551.549</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>5.770.208</b>	<b>5.648.654</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>6.387.751</b>	<b>6.195.625</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	53.237	52.948
<b>I ALT .....</b>	<b><u>53.237</u></b>	<b><u>52.948</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	-1.454	50.534
Årets ændring i udskudt skat .....	32.470	530
<b>ÅRETS SKAT I ALT .....</b>	<b><u>31.016</u></b>	<b><u>51.064</u></b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2017 .....	6.505.675	6.505.676
Tilgang 2017 .....	28.925	0
<b>KOSTPRIS PR. 31.12.2017 .....</b>	<b><u>6.534.600</u></b>	<b><u>6.505.676</u></b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2017 .....	369.951	317.003
Afskrivninger i 2017 .....	53.237	52.948
<b>SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2017 .....</b>	<b><u>423.188</u></b>	<b><u>369.951</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2017.....</b>	<b><u>6.111.412</u></b>	<b><u>6.135.725</u></b>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 6.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 <b>Egenkapital</b>		<b>Indevær- ende år</b>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo .....		125.000
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo .....		421.971
Ændringer i løbet af regnskabsåret .....		70.572
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>492.543</b>
<b>Egenkapital ultimo .....</b>		<b>617.543</b>

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 .....	4.765.645	4.314.805
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år .....	660.000	870.000
Heraf kortfristet del .....	-132.000	-87.700
<b>I ALT .....</b>	<b>5.293.645</b>	<b>5.097.105</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
For prioritetsgæld kr. 3.108.000 er der taget pant i ejendommen Baggesensvej 5 på kr. 3.108.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 3.451.046.		
For prioritetsgæld kr. 1.400.000 er der taget pant i ejendommen Seestvej 3 på kr. 1.400.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 1.823.254.		
For prioritetsgæld kr. 1.000.000 er der taget pant i ejendommen Alpedalsvej 54 på kr. 1.000.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 837.112.		
For bankgæld kr. 0 er der taget pant i ejendommen Baggesensvej 5 på kr. 260.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 3.451.046.		
For bankgæld kr. 0 er der taget pant i ejendommen Alpedalsvej 54 på kr. 150.000. Ejendommens bogførte værdi er kr. 837.112.		
<b>7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		