

**Claus Stokholm Ejendomme ApS**

Agertoften 2A  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022**

16. regnskabsår

CVR. nr. 30 73 84 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 17. maj 2023

---

Claus Stokholm  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 01.01.2022 - 31.12.2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022	11
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Claus Stokholm Ejendomme ApS  
Agertoften 2A  
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 2022 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 2022.

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. maj 2023

**I direktionen**

---

Claus Stokholm

329/3/KR

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

## **Til kapitalejerne i Claus Stokholm Ejendomme ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Claus Stokholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

### ***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. maj 2023

### **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. 97.141, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.951.833 og en egenkapital på kr. 2.131.247.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023**

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

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2022 - 31.12.2022

<u>NOTE</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>297.638</b>	<b>1.436.776</b>
1 Afskrivninger	-44.335	-44.090
<b>Driftsresultat</b>	<b>253.303</b>	<b>1.392.686</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-8.806	-6.143
Finansielle omkostninger	-107.103	-171.433
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>137.394</b>	<b>1.215.110</b>
2 Skat af årets resultat	-40.253	-204.575
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>97.141</b>	<b>1.010.535</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	97.141	1.010.535
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>97.141</b>	<b>1.010.535</b>



## BALANCE PR. 31.12.2022

### AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
3	Grunde og bygninger	6.160.060	6.040.393
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.160.060</b>	<b>6.040.393</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.160.060</b>	<b>6.040.393</b>
	Andre tilgodehavender	0	38.482
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>38.482</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>791.773</b>	<b>141.226</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>791.773</b>	<b>179.708</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.951.833</b>	<b>6.220.101</b>

## BALANCE PR. 31.12.2022

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.006.247	1.909.106
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.131.247</b>	<b>2.034.106</b>
Prioritetsgæld	4.343.959	3.447.736
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.343.959</b>	<b>3.447.736</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	101.700	88.600
Kreditinstitutter	0	22.575
Gæld til tilknyttede virksomheder	216.227	232.744
Selskabsskat	29.496	213.371
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	14.979	9.578
Anden gæld	114.225	171.391
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>476.627</b>	<b>738.259</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.820.586</b>	<b>4.185.995</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.951.833</b>	<b>6.220.101</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2022

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	1.909.106
Årets resultat	97.141
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.006.247</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.131.247</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger	44.335	44.090
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>44.335</b>	<b>44.090</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	40.253	204.575
Årets ændring i udskudt skat	0	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>40.253</b>	<b>204.575</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2022	6.258.990	7.759.531
Tilgang 2022	2.863.944	2.401.139
Afgang 2022	-2.699.942	-3.901.680
<b>Kostpris pr. 31.12.2022</b>	<b>6.422.992</b>	<b>6.258.990</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2022	218.597	591.656
Afskrivninger på udgåede aktiver	0	-417.149
Afskrivninger i 2022	44.335	44.090
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2022</b>	<b>262.932</b>	<b>218.597</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022</b>	<b>6.160.060</b>	<b>6.040.393</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	3.935.659	3.086.336
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	510.000	450.000
Heraf kortfristet del	-101.700	-88.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.343.959</b>	<b>3.447.736</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
For prioritetsgæld kr. 4.549.341 er der taget pant i ejendomme på kr. 4.929.000. Ejendommenes bogførte værdi er kr. 6.160.060.		
For bankgæld kr. 0 er der taget pant i ejendomme på kr. 150.000. Ejendommenes bogførte værdi er kr. 806.783.		
<b>6 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.		

## **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

### **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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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. 31.000 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.