

**Claus Stokholm Ejendomme ApS**

Agtrupvej 66  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021**

15. regnskabsår

CVR. nr. 30 73 84 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 8. april 2022

---

Claus Stokholm  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

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

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 01.01.2021 - 31.12.2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2021	11
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	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 2021 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 2021.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 8. april 2022

**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 regnskab 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstatistik Erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskaber uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 kontrolsystem, 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 udtale sig om årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har besluttet at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre det.

### **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. Derudover udfører vi 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, afhængigt af omstændighederne, 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 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 konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 8. april 2022

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

registreret revisor

*mne18078*

## G

kabsåret  
anvendt

illede af  
ktiviteter

tyrelsens  
ngang af  
; krav er  
:t". Vi er  
's etiske  
ge etiske  
bevis er

illede i  
:rol, som  
inset om

ortsætte  
darbejde  
n har til  
lette.

; udfører  
cabet og  
ikkerhed

hvor det  
plerende

on, og vi

## G

form for

at læse  
ent med  
synes at

henhold

æmmelse  
e fundet



## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

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

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

Årets resultat udgør kr. 1.010.535, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.220.101 og en egenkapital på kr. 2.034.106.

### **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 2022**

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2021 - 31.12.2021

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.436.776</b>	<b>380.214</b>
1 Afskrivninger	-44.090	-61.994
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.392.686</b>	<b>318.220</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.292
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-6.143	0
Finansielle omkostninger	-171.433	-140.712
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.215.110</b>	<b>178.800</b>
2 Skat af årets resultat	-204.575	-53.958
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.010.535</b>	<b>124.842</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.010.535	124.842
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.010.535</b>	<b>124.842</b>

## BALANCE PR. 31.12.2021

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3 Grunde og bygninger	6.040.393	7.167.875
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.040.393</b>	<b>7.167.875</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.040.393</b>	<b>7.167.875</b>
Andre tilgodehavender	38.482	12.988
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>38.482</b>	<b>12.988</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>141.226</b>	<b>164.139</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>179.708</b>	<b>177.127</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.220.101</b>	<b>7.345.002</b>

## BALANCE PR. 31.12.2021

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.909.106	898.570
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.034.106</b>	<b>1.023.570</b>
Prioritetsgæld	3.447.736	4.918.974
Kreditinstitutter	0	908.777
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.447.736</b>	<b>5.827.751</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	88.600	128.800
Kreditinstitutter	22.575	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	232.744	44.232
Selskabsskat	213.371	56.494
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.578	26.541
Anden gæld	171.391	237.614
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>738.259</b>	<b>493.681</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.185.995</b>	<b>6.321.432</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.220.101</b>	<b>7.345.002</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2021

	<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	898.570
Årets resultat	1.010.536
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.909.106</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.034.106</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger	44.090	61.994
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>44.090</b>	<b>61.994</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	204.575	53.958
Årets ændring i udskudt skat	0	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>204.575</b>	<b>53.958</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2021	7.759.531	6.534.601
Tilgang 2021	2.401.139	1.224.930
Afgang 2021	-3.901.680	0
<b>Kostpris pr. 31.12.2021</b>	<b>6.258.990</b>	<b>7.759.531</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2021	591.656	529.662
Afskrivninger på udgåede aktiver	-417.149	0
Afskrivninger i 2021	44.090	61.994
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2021</b>	<b>218.597</b>	<b>591.656</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021</b>	<b>6.040.393</b>	<b>7.167.875</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	3.086.336	5.306.551
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	450.000	650.000
Heraf kortfristet del	-88.600	-128.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.447.736</b>	<b>5.827.751</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
For prioritetsgæld kr. 3.605.380 er der taget pant i ejendomme på kr. 3.873.000. Ejendommenes bogførte værdi er kr. 4.488.497.		
For baggæld kr. 22.576 er der taget pant i ejendomme på kr. 150.000. Ejendommenes bogførte værdi er kr. 812.848.		
<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 resultatop-gørelsen 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. 30.700 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.