

## **Claus Hauge Ejendomme ApS**

**Holmegaardsvej 5B  
4684 Holmegaard**

**CVR-nr. 35 14 05 14**

**Årsrapport for 2022**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. april 2023

---

Claus Hauge  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Claus Hauge Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 18. april 2023

### **Direktion**

Claus Hauge  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Claus Hauge Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Claus Hauge Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 18. april 2023

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Claus Hauge Ejendomme ApS  
Holmegaardsvej 5B  
4684 Holmegaard

CVR-nr.: 35 14 05 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 12. marts 2013

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Claus Hauge, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at opkøbe, udleje og administrere ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 169.761, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 102.418.

Ledelsen anser det realiserede resultat som værende som forventet og forventer et positivt resultat det kommende regnskabsår.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Claus Hauge Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i danske kr.

### **Generelt om indregning og måling**

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved ejendomsudlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Investerings ejendomme	10-50 år	0-75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>561.976</b>	<b>444.361</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-190.836	-151.027
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>371.140</b>	<b>293.334</b>
Finansielle omkostninger	1	-588.783	-242.657
<b>Resultat før skat</b>		<b>-217.643</b>	<b>50.677</b>
Skat af årets resultat	2	47.882	-11.149
<b>Årets resultat</b>		<b>-169.761</b>	<b>39.528</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-169.761	39.528
		<b>-169.761</b>	<b>39.528</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	18.807.513	12.040.421
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>18.807.513</u>	<u>12.040.421</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>18.807.513</u>	<u>12.040.421</u>
Andre tilgodehavender		33.215	56.026
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		42.258	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>75.473</u>	<u>56.026</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>43.945</u>	<u>135.655</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>119.418</u>	<u>191.681</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>18.926.931</u>	<u>12.232.102</u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-182.418	-12.657
<b>Egenkapital</b>		<b>-102.418</b>	<b>67.343</b>
Hensættelse til udskudt skat		29.093	34.717
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>29.093</b>	<b>34.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.405.353	4.923.941
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.405.353</b>	<b>4.923.941</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	328.050	181.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		234.960	114.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.484	18.436
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.748.083	6.770.276
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	8.014
Anden gæld		5.805	0
Periodeafgrænsningsposter		21.386	0
Deposita		235.135	114.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.594.903</b>	<b>7.206.101</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.000.256</b>	<b>12.130.042</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.926.931</b>	<b>12.232.102</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	-12.657	67.343
Årets resultat	0	-169.761	-169.761
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>-182.418</b>	<b>-102.418</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	286.165	113.185
Andre finansielle omkostninger	<u>302.618</u>	<u>129.472</u>
	<b><u>588.783</u></b>	<b><u>242.657</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-42.258	8.014
Årets udskudte skat	<u>-5.624</u>	<u>3.135</u>
	<b><u>-47.882</u></b>	<b><u>11.149</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2022		<u>12.595.170</u>
Tilgang i årets løb		<u>6.957.929</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>19.553.099</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		554.750
Årets afskrivninger		<u>190.836</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>745.586</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>18.807.513</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.105.141	11.733.403	328.050	10.329.311
	<b>5.105.141</b>	<b>11.733.403</b>	<b>328.050</b>	<b>10.329.311</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Claus Hauge Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kilde-skat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.733, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 18.808.