

# Clausholm Ejendomme ApS

Lansen 19, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 36 72 67 84

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023

Dirigent:



.....  
Hans-Henrik Stenild

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 6. juli 2023

Direktion:



.....  
Hans-Henrik Stenild

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Clausholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Clausholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 6. juli 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

  
Martin Bøgsted  
statsaut. revisor  
mne40035

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Clausholm Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Lansen 19, 9230 Svenstrup J
CVR-nr.	36 72 67 84
Stiftet	27. april 2015
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Hans-Henrik Stenild
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.752 t.kr. mod et overskud på 368 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 3.354 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af finansiering fra moderselskabet Clausholm Holding ApS.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.969	1.243
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-434	-434
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.535	809
3	Finansielle omkostninger	-308	-337
	<b>Resultat før skat</b>	2.227	472
4	Skat af årets resultat	-475	-104
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.752</u>	<u>368</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.752	368
		<u>1.752</u>	<u>368</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	12.063	15.397
		<u>12.063</u>	<u>15.397</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.063</u>	<u>15.397</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	957	712
		<u>957</u>	<u>712</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.148</u>	<u>288</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.105</u>	<u>1.000</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>15.168</u>	<u>16.397</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50	50
	Overført resultat	3.304	1.552
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.354</u>	<u>1.602</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	197	168
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>197</u>	<u>168</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.734	6.211
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.571	6.712
	Deposita	623	623
		<u>8.928</u>	<u>13.546</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	953	832
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41	16
	Skyldig samskatningsbidrag	445	85
	Anden gæld	1.250	148
		<u>2.689</u>	<u>1.081</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.617</u>	<u>14.627</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>15.168</u>	<u>16.397</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50	1.184	1.234
Overført via resultatdisponering	0	368	368
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>50</b>	<b>1.552</b>	<b>1.602</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.752	1.752
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50</b>	<b>3.304</b>	<b>3.354</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Clausholm Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser/husleje indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

t.kr.	2022	2021
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	150	166
Andre finansielle omkostninger	158	171
	<u>308</u>	<u>337</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	445	85
Årets regulering af udskudt skat	30	19
	<u>475</u>	<u>104</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	17.716
Afgange	-2.900
Kostpris 31. december 2022	<u>14.816</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	2.319
Afskrivninger	434
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>2.753</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>12.063</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.191	457	5.734	4.203
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.066	495	2.571	497
Deposita	623	0	623	0
	<u>9.880</u>	<u>952</u>	<u>8.928</u>	<u>4.700</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med sambeskatningskredsen, og administrationsselskabet er Clausholm Holding ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

Der henvises til årsregnskab for administrationsselskabet for opgjort kendt nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.191 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen beliggende Lansen 11, 9230 Svenstrup J. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 12.063 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet underpant i ejerpantebrev på 3.475 t.kr. i ejendommen beliggende Lansen 11, 9230 Svenstrup J. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 12.063 t.kr.

#### 9 Nærtstående parter

Clausholm Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Clausholm Holding ApS	Lansen 19 9230 Svenstrup J	Kapitalbesiddelse

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Clausholm Holding ApS	Aalborg	www.cvr.dk