

Claus Sørensen Ejendomme A/S

Torskekaj 1, 2. tv, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 34 71 87 92

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2026
Dirigent:

.....
Jesper Toft Mathiasen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Claus Sørensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. februar 2026

Direktion:

.....
Lars Kjærgaard

Bestyrelse:

.....
Karoline Amalie Kristensen
formand

.....
Carsten Viggo Bæk

.....
John Riis Andersen

.....
Jesper Toft Mathiasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Claus Sørensen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Claus Sørensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- u Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 26. februar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor
mne35420

Claes Jensen
statsaut. revisor
mne44108

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Claus Sørensen Ejendomme A/S
Adresse, postnr. by	Torskekaj 1, 2. tv, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	34 71 87 92
Stiftet	9. oktober 2012
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karoline Amalie Kristensen, formand Carsten Viggo Bæk John Riis Andersen Jesper Toft Mathiasen
Direktion	Lars Kjærgaard
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, udvikle og udleje fast ejendom beliggende i Danmark og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift har medført et tilfredsstillende resultat på 16.239 t.kr efter skat mod 15.141 t.kr året før.

Pr. 31. december 2025 udgør selskabets egenkapital 367.532 t.kr mod 351.236 t.kr året før. Den samlede balancesum udgør 716.778 t.kr mod 725.239 t.kr året før. Soliditeten udgør 51,3 % mod 48,4 % året før.

I regnskabsåret har selskabet stiftet datterselskabet CSE Vognsbølhaverne A/S, hvortil aktiviteterne pr. 1. januar 2025 omkring ejendomsprojektet "Vognsbølhaverne" er indskudt. Foruden indskudte aktiviteter er der desuden foretaget en kapitalforhøjelse i løbet af regnskabsåret til en værdi af 100.000 tkr.

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.	2025	2024
	Nettoomsætning	38.560	42.015
	Andre driftsindtægter	8.657	5.521
	Andre eksterne omkostninger	-10.064	-11.855
	Bruttoresultat	37.153	35.681
2	Personaleomkostninger	-3.817	-5.562
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.247	-3.350
	Resultat før finansielle poster	30.089	26.769
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.692	0
3	Finansielle indtægter	1.197	3.835
	Finansielle omkostninger	-10.009	-11.023
	Resultat før skat	19.585	19.581
4	Skat af årets resultat	-3.346	-4.440
	Årets resultat	16.239	15.141

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>16.239</u>	<u>15.141</u>
<u>16.239</u>	<u>15.141</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2025	2024
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	524.634	565.423
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	899	1.247
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	80.736
		<u>525.533</u>	<u>647.406</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	186.475	0
		<u>186.475</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>712.008</u>	<u>647.406</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29	72.954
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.294
	Andre tilgodehavender	864	1.490
	Periodeafgrænsningsposter	1.598	2.093
		<u>2.504</u>	<u>77.831</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.266</u>	<u>2</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.770</u>	<u>77.833</u>
	AKTIVER I ALT	<u>716.778</u>	<u>725.239</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	165.000	165.000
	Reserve for sikringstransaktioner	0	3.296
	Overført resultat	202.532	182.940
	Egenkapital i alt	367.532	351.236
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.755	14.382
	Hensatte forpligtelser i alt	10.755	14.382
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	305.561	324.944
	Deposita	9.117	9.215
	Anden gæld	426	638
		315.104	334.797
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.650	14.714
9	Afledte finansielle instrumenter	0	72
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	706	1.189
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	997	5.230
	Gæld til tilknyttede virksomheder	122	612
	Skyldig selskabsskat	3.444	0
	Anden gæld	2.468	3.007
		23.387	24.824
	Gældsforpligtelser i alt	338.491	359.621
	PASSIVER I ALT	716.778	725.239

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	165.000	3.152	167.799	335.951
Overført via resultatdisponering	0	0	15.141	15.141
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	185	0	185
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	-41	0	-41
Egenkapital 1. januar 2025	165.000	3.296	182.940	351.236
Overført via resultatdisponering	0	0	16.239	16.239
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-3.353	3.353	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	73	0	73
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	-16	0	-16
Egenkapital 31. december 2025	165.000	0	202.532	367.532

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	2025	2024
	Årets resultat	16.239	15.141
13	Reguleringer	-692	6.035
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	15.547	21.176
14	Ændring i driftskapital	-99	5.255
	Pengestrømme fra primær drift	15.448	26.431
	Betalt selskabsskat	-2.200	-8.187
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	13.248	18.244
	Køb af materielle anlægsaktiver	-5.212	-102.942
	Salg af materielle anlægsaktiver	40.750	8.146
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-100.000	0
	Modtagne afdrag på udlån	40.000	336
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-24.462	-94.460
	Provenue ved optagelse af lån	0	23.097
	Afdrag på lån	-19.475	-13.863
	Ændring i tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder	32.953	66.984
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	13.478	76.218
	Årets pengestrøm	2.264	2
	Likvider 1. januar	2	0
	Likvider 31. december	2.266	2

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Sørensen Ejendomme A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift, vedligehold og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Grunde og bygninger	10-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

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.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 nettosalgpris 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Personaleomkostninger		
Lønninger	3.512	5.204
Pensioner	266	315
Andre omkostninger til social sikring	39	43
	<u>3.817</u>	<u>5.562</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>4</u>
Finansielle indtægter		

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	687	3.211
Andre finansielle indtægter	<u>510</u>	<u>624</u>
	<u>1.197</u>	<u>3.835</u>

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.928	3.165
Årets regulering af udskudt skat	-3.577	1.345
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5	-70
	<u>3.346</u>	<u>4.440</u>

Materielle anlægsaktiver

<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>	<u>I alt</u>
----------------------------	--	---	--------------

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	588.913	1.818	80.736	671.467
Tilgange	5.003	209	0	5.212
Afgange	<u>-44.718</u>	<u>-423</u>	<u>-80.736</u>	<u>-125.877</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>549.198</u>	<u>1.604</u>	<u>0</u>	<u>550.802</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	23.490	571	0	24.061
Afskrivninger	3.080	168	0	3.248
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.006</u>	<u>-34</u>	<u>0</u>	<u>-2.040</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>24.564</u>	<u>705</u>	<u>0</u>	<u>25.269</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>524.634</u></u>	<u><u>899</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>525.533</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Finansielle anlægsaktiver

t.kr.

Kapitalandele i
tilknyttede
virksomheder

Tilgange	188.167
Kostpris 31. december 2025	188.167
Værdireguleringer 1. januar 2025	0
Årets resultat	-1.692
Værdireguleringer 31. december 2025	-1.692
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	186.475

Tilknyttede virksomheder

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
CSE Vognsbølhaverne A/S	Danmark	100 %

t.kr.

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1.650.000 stk. a nom. 100,00 kr.

<u>165.000</u>	<u>165.000</u>
<u>165.000</u>	<u>165.000</u>

Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	320.998	15.437	305.561	242.174
Deposita	9.117	0	9.117	0
Anden gæld	639	213	426	0
	<u>330.754</u>	<u>15.650</u>	<u>315.104</u>	<u>242.174</u>

Afledte finansielle instrumenter

Selskabets afledte finansielle instrumenter omfatter indgåede rentelofts- og rentegulvsaftaler vedrørende realkreditgæld. Disse er indfriet i 2025.

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Claus Sørensen's Fond Holding A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 327.053 t.kr, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 518.008 t.kr.

Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Claus Sørensens Fond Holding A/S	Esbjerg	cvr.dk

t.kr.

Reguleringer

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.764	3.350
Realisationsavancer	-9.494	-1.755
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.692	0
Skat af årets resultat	3.346	4.440
	<u>-692</u>	<u>6.035</u>

Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	937	7.194
Ændring i kortfristet gæld	-1.036	-1.939
	<u>-99</u>	<u>5.255</u>