

K/S Clausholmsvej 21-23 Randers

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 24 25 45 93

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.02.26

Finn Elkjær
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Virksomheden

K/S Clausholmsvej 21-23 Randers
c/o Proark Asset Management I/S
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Telefon: 33 15 74 74
Hjemsted: København
CVR-nr.: 24 25 45 93
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Mark Christoffer Kaa Fleischer
Maria Kaa Andersen
Allan Kaae Jacobsen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for K/S Clausholmsvej 21-23 Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 18. februar 2026

Direktionen

Michael Kaa Andersen

Bestyrelsen

Michael Kaa Andersen
Formand

Mark Christoffer Kaa Fleischer

Maria Kaa Andersen

Allan Kaae Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i K/S Clausholmsvej 21-23 Randers

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Clausholmsvej 21-23 Randers for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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". Vi er uafhængige af virksomheden 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 revisionsbevis 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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:

- 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.
- 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 virksomhedens interne kontrol.
- 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.
- 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 virksomhedens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Søborg, den 18. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29417

Note	2025 DKK	2024 DKK
Lejeindtægter	3.492.455	4.426.630
Ejendomsomkostninger	-1.038.016	-684.531
Andre eksterne omkostninger	-1.293.587	-386.709
Bruttofortjeneste	1.160.852	3.355.390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.800.000	-147.385
Resultat af primær drift	-3.639.148	3.208.005
2 Finansielle indtægter	328.333	373.288
3 Finansielle omkostninger	-583.886	-801.676
Årets resultat	-3.894.701	2.779.617
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.894.701	2.779.617
I alt	-3.894.701	2.779.617

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	33.200.000	38.000.000
4 Materielle anlægsaktiver i alt	33.200.000	38.000.000
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.592.445	6.542.169
Finansielle anlægsaktiver i alt	7.592.445	6.542.169
Anlægsaktiver i alt	40.792.445	44.542.169
Andre tilgodehavender	5.867	289.911
Tilgodehavender i alt	5.867	289.911
Omsætningsaktiver i alt	5.867	289.911
Aktiver i alt	40.798.312	44.832.080

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
6	Virksomhedskapital	13.200.000	13.200.000
	Overført resultat	12.804.121	16.698.822
	Egenkapital i alt	26.004.121	29.898.822
7	Gæld til realkreditinstitutter	10.656.207	11.742.090
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.366.615	331.314
7	Deposita	895.339	1.108.944
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.918.161	13.182.348
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.006.354	903.899
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	498.329	500.214
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	220.368	41.239
	Anden gæld	150.979	305.558
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.876.030	1.750.910
	Gældsforpligtelser i alt	14.794.191	14.933.258
	Passiver i alt	40.798.312	44.832.080
8	Oplysninger om dagsværdi		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Nærtstående parter		
12	Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Virksomhedskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	13.200.000	16.698.822	29.898.822
Forslag til resultatdisponering	0	-3.894.701	-3.894.701
Saldo pr. 31.12.25	13.200.000	12.804.121	26.004.121

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene matr.nr. 24 l og 24 m Krstrup by, Krstrup beliggende Clausholmvej 21-23, 8900 Randers.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	318.834	371.725
Renteindtægter i øvrigt	9.499	1.563
I alt	328.333	373.288

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	85.224	115.778
Renteomkostninger i øvrigt	493.713	683.655
Valutakursreguleringer	8	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.941	2.243
I alt	583.886	801.676

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	25.061.150
Kostpris pr. 31.12.25	25.061.150
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	12.938.850
Dagsværdireguleringer i året	-4.800.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	8.138.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	33.200.000

5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.25	6.542.169
Tilgang i året	1.050.276
Kostpris pr. 31.12.25	7.592.445
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	7.592.445

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	100	13.200.000

Virksomhedskapitalen er fuldt indbetalt på balancedagen.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	1.006.354	6.427.617	11.662.561	12.645.989
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.366.615	331.314
Deposita	0	0	895.339	1.108.944
I alt	1.006.354	6.427.617	13.924.515	14.086.247

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	33.200.000	33.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.800.000	-4.800.000

Selskabet anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 8,00 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommen med t.DKK -1.091. En ændring på -0,25% af afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 1.086

9. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Der er etableret en selvskyldnerkautionsforpligtelse mellem alle koncernselskaber i MKA Ejendomme af 2013 ApS og MKA Ejendomme Holding ApS for så vidt angår koncernens realkredit- og bankgæld. Den samlede hæftelse pr. 31.12.25 udgør t.DKK 438.383

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 11.663 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.200.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter. Den nominelle værdi af ejerpantebrevene udgør pr. 31.12.25 t.DKK 18.264. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31.12.25 t.DKK 33.200.

Ejerpantebreve er tillige stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

11. Nærtstående parter

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden FamKaa Invest ApS, København.

	2025	2024
--	------	------

12. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis virksomhedens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.