





# Clausholm Ejendomme ApS

Hellumvej 10, 9320 Hjallerup

CVR-nr. 36 72 67 84

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026

Dirigent:

.....  
Hans-Henrik Stenild



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om virksomheden	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



**Clausholm Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2025



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Clausholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 30. marts 2026  
Direktion:

---

Hans-Henrik Stenild



**Clausholm Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2025



## 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 2025 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 revisorers 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 30. marts 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

Martin Bøgsted  
statsaut. revisor  
mne40035



## Ledelsesberetning



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Clausholm Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Hellumvej 10, 9320 Hjallerup
CVR-nr.	36 72 67 84
Stiftet	27. april 2015
Hjemstedskommune	Brønderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Hans-Henrik Stenild
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 160 t.kr. mod et underskud på 102 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 4.077 t.kr.

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.	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-247	756
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-512	-435
	Andre driftsomkostninger	-30	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-789	321
	Finansielle indtægter	1.711	52
3	Finansielle omkostninger	-1.128	-481
	<b>Resultat før skat</b>	-206	-108
4	Skat af årets resultat	46	6
	<b>Årets resultat</b>	<b>-160</b>	<b>-102</b>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-160</u>	<u>-102</u>
<u>-160</u>	<u>-102</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	t.kr.	2025	2024
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	10.758	11.194
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	603	0
		<u>11.361</u>	<u>11.194</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.361</u>	<u>11.194</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Råvarer og hjælpematerialer	7.968	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	150	150
		<u>8.118</u>	<u>150</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	158	158
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	93	18
	Andre tilgodehavender	1.413	355
6	Periodeafgrænsningsposter	1.361	0
		<u>3.025</u>	<u>531</u>
7	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>2.750</u>	<u>2.047</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>10.220</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.893</u>	<u>12.948</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>25.254</u>	<u>24.142</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	t.kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50	50
	Overført resultat	4.027	4.187
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.077</b>	<b>4.237</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	264	230
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>264</b>	<b>230</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.974	11.387
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.997	2.876
	Deposita	623	623
		14.594	14.886
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	418	401
	Gæld til banker	8	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.803	4.333
	Anden gæld	77	42
		6.319	4.789
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.913</b>	<b>19.675</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>25.254</b>	<b>24.142</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Egenkapitaloppgørelse**

t.kr.

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	50	4.187	4.237
Overført via resultatdisponering	0	-160	-160
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>50</u>	<u>4.027</u>	<u>4.077</u>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Clausholm Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder 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/bruttotab**

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

##### **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.

##### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 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 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.

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.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

#### **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

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

#### 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.

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

t.kr.

**Antal ansatte**

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

0      0

**Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	310	203
Andre finansielle omkostninger	<u>818</u>	<u>278</u>
	<u>1.128</u>	<u>481</u>

**Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat  
Refusion i sambeskatning

	34	12
	-80	-18
	<u>-46</u>	<u>-6</u>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



**Materielle anlægsaktiver**

<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
----------------------------	--	--------------

t.kr.

Kostpris 1. januar 2025	14.816	0	14.816
Tilgange	0	928	928
Afgange	0	-250	-250
Kostpris 31. december 2025	<u>14.816</u>	<u>678</u>	<u>15.494</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	3.622	0	3.622
Afskrivninger	436	75	511
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>4.058</u>	<u>75</u>	<u>4.133</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>10.758</u></u>	<u><u>603</u></u>	<u><u>11.361</u></u>



Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forudbetalt leje, hvoraf 1.021 t.kr. forfalder mere end 1 år efter balancedagen.

**Værdipapirer og kapitalandele**

**Dagsværdioplysninger**

t.kr.

Dagsværdi 31. december

Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen

Dagsværdiniveau

**Børsnoterede  
værdipapirer**

2.750

412

1

**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	11.392	418	10.974	9.261
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.997	0	2.997	0
Deposita	623	0	623	0
	<u>15.012</u>	<u>418</u>	<u>14.594</u>	<u>9.261</u>



**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 2025. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet underpant i ejerpantebrev på 15.475 t.kr. i ejendommen beliggende Lansen 11, 9230 Svenstrup J. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 10.758 t.kr.

Ovenstående sikkerhedsstillelse er også gældende for moderselskabets mellemværende med kreditinstitutter.