

Clarke Development ApS

**Borups Alle 154
2000 Frederiksberg**

CVR-nr. 45 12 98 88

**Årsrapport for perioden
24. september 2024 til 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. marts 2026

Esben Haas Ravn
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 24. september - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. september 2024 - 31. december 2025 for Clarke Development ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. september 2024 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Frederiksberg, den 31. marts 2026

Direktion

Esben Haas Ravn
adm. direktør

Lucas Rosendahl Norrild
direktør

Casper Wulff Frausig
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Clarke Development ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Clarke Development ApS for regnskabsåret 24. september 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisorers 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.

København, den 31. marts 2026

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

Selskabsoplysninger

Selskabet

Clarke Development ApS
Borups Alle 154
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 45129888

Regnskabsperiode: 24. september 2024 - 31. december 2025

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Esben Haas Ravn, adm. direktør
Lucas Rosendahl Norrild, direktør
Casper Wulff Frausig, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32327249
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 438.500, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 398.500.

Selskabet har på balancetidspunktet tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens §119 om kapitaltab. Ledelsen forventer at genetablere egenkapitalen gennem fremtidig drift.

Selskabets ledelse har tilkendegivet, at for nuværende har selskabet den nødvendige likviditet til rådighed for at fortsætte driften. Selskabet har samtidig modtaget tilbagetrædelseserklæring fra tilknyttet virksomhed, der træder tilbage for selskabets andre kreditorer i forhold til selskabets gæld til det tilknyttede selskab på t.kr. 965. Tilbagetrædelseserklæringen er gyldig i ét år.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

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 Clarke Development ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024/25 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommens grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 80%

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

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 under-skud, 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 24. september - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Bruttofortjeneste		33.225
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		33.225
Resultat før finansielle poster		33.225
Finansielle indtægter		7.599
Finansielle omkostninger	3	<u>-602.980</u>
Resultat før skat		-562.156
Skat af årets resultat	4	<u>123.656</u>
Årets resultat		<u><u>-438.500</u></u>

Resultatdisponering

Overført resultat		<u>-438.500</u>
		<u><u>-438.500</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		<u>9.777.416</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.777.416</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.777.416</u>
Andre tilgodehavender		512.033
Udskudt skatteaktiv		<u>123.656</u>
Tilgodehavender		<u>635.689</u>
Likvide beholdninger		<u>364.009</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>999.698</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.777.114</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>-438.500</u>
Egenkapital		<u>-398.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.217.703
Gæld til associerede virksomheder		<u>3.600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.817.703</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	266.333
Banker	5	1.515
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.063.601
Anden gæld		<u>26.462</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.357.911</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.175.614</u>
Passiver i alt		<u>10.777.114</u>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 24. september 2024	40.000	0	40.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-438.500</u>	<u>-438.500</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>-438.500</u>	<u>-398.500</u>

Selskabet har på balancetidspunktet tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens §119 om kapitaltab.

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse har tilkendegivet, at for nuværende har selskabet den nødvendige likviditet til rådighed for at fortsætte driften. Selskabet har samtidig modtaget tilbagetrædelseserklæring fra tilknyttet selskab, der træder tilbage for selskabets andre kreditorer i forhold til selskabets gæld til tilknyttet selskab på t.kr. 965. Tilbagetrædelseserklæringen er gyldig ét år.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

2024/25
kr.

1

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2024/25
kr.

158.704

444.276

602.980

4 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

2024/25
kr.

-123.656

-123.656

Noter

	<u>2024/25</u>
	kr.
5 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	5.089.035
Mellem 1 og 5 år	<u>1.128.668</u>
Langfristet del	6.217.703
Inden for et år	<u>266.333</u>
	<u>6.484.036</u>
Gæld til associerede virksomheder	
Mellem 1 og 5 år	<u>3.600.000</u>
Langfristet del	<u>3.600.000</u>
Inden for et år	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>
	<u>3.600.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.532, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 9.777.

Sparekassen Kronjylland har stillet garanti overfor Totalkredit A/S på t.kr. 3.400.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.