



## Kliplev Ejendomsselskab ApS

Palsgårdvej 5  
7362 Hampen  
CVR-nr. 33510705

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.04.2024

---

**Bo Rørbæk Stampe Thomsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Klipleve Ejendomsselskab ApS  
Palsgårdvej 5  
7362 Hampen

CVR-nr.: 33510705  
Stiftelsesdato: 01.01.2010  
Hjemsted: Ikast-Brande  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Thomas Raunsbæk, direktør  
Tobias Smith, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Klipleve Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hampen, den 29.04.2024

## Direktion

**Thomas Raunsbæk**  
direktør

**Tobias Smith**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Klipleve Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klipleve Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 29.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.303.005</b>	<b>1.185.820</b>
Af- og nedskrivninger		(466.964)	(460.551)
<b>Driftsresultat</b>		<b>836.041</b>	<b>725.269</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		56.626	35.244
Andre finansielle indtægter		293	8
Andre finansielle omkostninger		(36.330)	(36.738)
<b>Resultat før skat</b>		<b>856.630</b>	<b>723.783</b>
Skat af årets resultat	1	(188.611)	(159.913)
<b>Årets resultat</b>		<b>668.019</b>	<b>563.870</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Overført resultat		(831.981)	563.870
<b>Resultatdisponering</b>		<b>668.019</b>	<b>563.870</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		9.907.420	10.220.484
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>9.907.420</b>	<b>10.220.484</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.907.420</b>	<b>10.220.484</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.283.364	881.784
Afledte finansielle instrumenter	3	250.993	421.786
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.534.357</b>	<b>1.303.570</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39.186</b>	<b>7.785</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.573.543</b>	<b>1.311.355</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.480.963</b>	<b>11.531.839</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		195.774	328.993
Overført overskud eller underskud		4.767.997	5.599.978
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>6.588.771</b>	<b>6.053.971</b>
Udskudt skat		918.000	929.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>918.000</b>	<b>929.000</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.834.941	3.425.651
Gæld til tilknyttede virksomheder		330.796	299.880
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.165.737</b>	<b>3.725.531</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	656.000	660.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		12.031	2.321
Anden gæld		140.424	161.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>808.455</b>	<b>823.337</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.974.192</b>	<b>4.548.868</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.480.963</b>	<b>11.531.839</b>
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	328.993	5.599.978	0	6.053.971
Øvrige egenkapitalposter	0	(170.793)	0	0	(170.793)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	37.574	0	0	37.574
Årets resultat	0	0	(831.981)	1.500.000	668.019
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>195.774</b>	<b>4.767.997</b>	<b>1.500.000</b>	<b>6.588.771</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	199.605	169.913
Ændring af udskudt skat	(11.000)	(10.000)
Regulering vedrørende tidligere år	6	0
	<b>188.611</b>	<b>159.913</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	22.637.016
Tilgange	153.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.790.916</b>
Af- og nedskrivninger primo	(12.416.532)
Årets afskrivninger	(466.964)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.883.496)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.907.420</b>

## 3 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har i 2020 indgået aftale om renteswap med en hovedstol på 5.557 t.kr. Renteswappen forrentes med en fast rente -0,04%. Positiv markedsværdi af renteswappen udgør 251 t.kr. og er indregnet under kortfristede tilgodehavender. Renteswappen udløber 29. dec. 2028.

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	656.000	660.000	2.834.941	230.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	330.796	0
	<b>656.000</b>	<b>660.000</b>	<b>3.165.737</b>	<b>230.000</b>

## 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Renteswap kr.</b>
Dagsværdi ultimo	250.993
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	(170.793)

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AH Wood Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 8.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af aktiver sikret udgør 9.907 t.kr.

Til sikkerhed for kreditinstitut er deponeret et realkreditpantebrev nom 6.487 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af aktiver sikret udgør 9.907 t.kr.

## Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist overfor tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitut, i alt maksimeret til 150.735 t.kr.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: AH Wood Invest ApS, Hampen.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Nordic Wood Industries A/S, Hampen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet.. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af erhvervsjendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af kursgevinst ved optagelse af lån.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	10-40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.