

# **Klausholmvej 15 ApS**

**CVR-nr. 35 81 83 67**

## **Årsrapport 2022**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 21 / 3 2023.

---

Thomas Vestergård Mikkelsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger	1
<b>Revisionspåtegning</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Noter	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Klausholmvej 15 ApS

Vesterballevej 5, Snoghøj

7000 Fredericia

CVR-nr.: 35 81 83 67  
Hjemsted: Fredericia  
Stiftet: 01.04.2014  
Regnskabsår: 01.01. - 31.12.

## Bestyrelse

Hans Christian Jørgensen, formand

Thomas Vestergård Mikkelsen

Benny Lage

## Direktion

Benny Lage, direktør

## Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2022 for Klausholmvej 15 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. marts 2023

### Direktion

Benny Lage

Direktør

### Bestyrelse

Hans Christian Jørgensen

Formand

Thomas Vestergård Mikkelsen

Benny Lage

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Klausholmvej 15 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Klausholmvej 15 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugerne 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 konklusion 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 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.

Frederiksberg, den 21. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen  
statsaut. revisor  
mne 34495

David Bonde-Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne 47791

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Regnskabsklasse***

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse C. Årsrapporten og er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er ikke udarbejdet ledelsesberetning til årsrapporten. Oplysning om selskabets hovedaktivitet er oplyst i note 5.

### ***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.

### ***Omregning af fremmed valuta***

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### ***Resultatopgørelsen***

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning udgøres af den fakturerede forpagtningsafgift. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med leveringen af ydelsen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, og administrations omkostninger mv.

### Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv., på markedsmæssige vilkår, vedr. gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet (jf. *Selskabsskattelovens §3 A*) og der indregnes således ikke skat i årsregnskabet.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris, tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges til på balancedagen. Dagsværdien opgøres ved hjælp af DCF-metoden ("*Discounted Cash Flow*"), som er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien af investeringsejendommen opgøres, som den tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, der kan henføres til den pågældende ejendom

Større renoveringsprojekter mv., som er under udførelse på balancedagen, måles til kostpris. 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, herunder tillige finansieringsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Der foretages ikke afskrivninger, idet aktivet tillægges kostprisen af den tilknyttede investeringsejendom, når aktivet er klar til brug og derfor efterfølgende vil blive målt i overensstemmelse med dagsværdimetoden for investeringsejendommen (*jf. ovenstående anførte*).

### **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 bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

Gæld til tilknyttede virksomheder måles ved indregningen til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

## Resultatopgørelse for 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.441.298	2.480
Andre eksterne omkostninger		<u>-10.855</u>	<u>-12</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.430.443</b>	<b>2.468</b>
Fortjeneste ved salg af investeringsejendom		0	-28
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>11.337.719</u>	<u>2.706</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>13.768.162</b>	<b>5.146</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder		-1.901.961	-1.868
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-1</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.866.201</b>	<b>3.277</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.866.201</u></b>	<b><u>3.277</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.866.201</u>	<u>3.277</u>
		<b><u>11.866.201</u></b>	<b><u>3.277</u></b>

## Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendom	2	<u>78.723.077</u>	<u>61.369</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>78.723.077</u>	<u>61.369</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>78.723.077</u>	<u>61.369</u>
Andre tilgodehavender		<u>147.476</u>	<u>13</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>147.476</u>	<u>13</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>409.617</u>	<u>321</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>557.093</u>	<u>334</u>
<b>Aktiver</b>		<u>79.280.170</u>	<u>60.703</u>

## Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		<u>23.774.248</u>	<u>11.908</u>
<b>Egenkapital</b>		<b>23.854.248</b>	<b>11.988</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>53.963.212</u>	<u>49.378</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>53.963.212</u></b>	<b><u>49.378</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.446.624	310
Anden gæld		<u>16.086</u>	<u>27</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.462.710</u></b>	<b><u>337</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>55.425.922</u></b>	<b><u>49.715</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>79.280.170</u></b>	<b><u>61.703</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Vederlag til direktion og bestyrelse	5		
Hovedaktivitet	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2022

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>Pr. 01.01.2021</b>	<b>80.000</b>	<b>8.631.380</b>	<b>8.711.380</b>
Årets resultat	0	3.276.667	3.276.667
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>80.000</b>	<b>11.908.047</b>	<b>11.988.047</b>
<b>Pr. 01.01.2022</b>	<b>80.000</b>	<b>11.908.047</b>	<b>11.988.047</b>
Årets resultat	0	11.866.201	11.866.201
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>80.000</b>	<b>23.774.248</b>	<b>23.854.248</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (*jf. omtalen i "Anvendt regnskabspraksis"*). Værdien af ejendommen påvirkes af en række faktorer, herunder særligt - men ikke kun - den økonomiske og driftsmæssige udvikling hos ejendommens forpagter, samt den generelle udvikling i jordpriser og landbrugserhvervets drift i øvrigt. Hvis disse faktorer ændres, kan det påvirke værdien af selskabets ejendom i positiv eller negativ retning, og udsvingene kan være væsentlige.

	<b>Investerings- ejendom kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2022	53.331.409
Tilgang	6.016.850
Afgang	<u>0</u>
<b>Kostpris 31.12.2022</b>	<b><u>59.348.259</u></b>
Dagsværdiregulering 01.01.2022	8.037.099
Afgang	0
Årets dagsværdiregulering	<u>11.337.719</u>
<b>Dagsværdiregulering 31.12.2022</b>	<b><u>19.374.818</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022</b>	<b><u>78.723.077</u></b>
<b>Oplysning om dagsværdi</b>	
Dagsværdi, ultimo	<u>78.723.077</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>11.337.719</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	<u>0</u>

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på en normalindtjening på 2.144 t.kr., en bortforpagtningsprocent på 100% samt en diskonteringsfaktor på 3,8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt bortforpagtningsaftalens længde, vilkår og øvrige bestemmelser.

## Noter

Den bortforpagtede ejendom er en landbrugsejendom og er beliggende i 7321 Gadbjerg, Østjylland. Bortforpagtningsaftalen er aktiv i hele næste regnskabsår 2023.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser forfalder inden 5 år.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A og selskabets indtjente indkomst indgår derfor i modervirksomhedens skattemæssige indkomstopgørelse. Selskabet hæfter solidarisk for den skat, som påhviler den overførte indkomst.

Endvidere er selskabet fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

### 5. Vederlag til direktion og bestyrelse

Der er, i lighed med regnskabsåret 2021, ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør eller udbetalt honorarer til medlemmer af selskabets bestyrelse i regnskabsåret 2022.

### 6. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i landbrugsejendomme til bortforpagtning samt investering i beslægtet virksomhed.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Benny Lage

Direktør

Serienummer: 13df60a2-2ad9-48d9-acbb-5324c57ecc74

IP: 94.146.xxx.xxx

2023-03-21 14:58:20 UTC



## Benny Lage

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 13df60a2-2ad9-48d9-acbb-5324c57ecc74

IP: 94.146.xxx.xxx

2023-03-21 14:58:20 UTC



## Thomas Vestergård Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 83919113-5036-445c-808c-e3ae2b0d8a85

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-03-21 15:04:29 UTC



## Hans Christian Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: ca19c460-c228-4761-a41b-e1a091869798

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-22 05:52:29 UTC



## David Bonde-Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab, mn...

Serienummer: a5581ccc-3c65-4b1a-8f57-ee784861d180

IP: 188.182.xxx.xxx

2023-03-22 08:07:48 UTC



## Allan Lunde Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab, mn...

Serienummer: CVR:30700228-RID:83334629

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-24 09:40:42 UTC



## Thomas Vestergård Mikkelsen

Dirigent

Serienummer: 83919113-5036-445c-808c-e3ae2b0d8a85

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-24 09:41:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1XNC3-2E5UJ-2BCUC-BN8CK-7MBEF-WZE7A

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>