



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KLIPPEN APS
HAVNEGADE 11, 9370 HALS
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2023

Daniel Pape

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Klippen ApS Havnegade 11 9370 Hals
	CVR-nr.: 39 28 06 39 Stiftet: 12. januar 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Direktion	Bent Amstrup Svend Pedersen Pape
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Østergade 15 9760 Vrå
Advokat	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hassersvej 174 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Klippen 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 12. oktober 2023

Direktion:

Bent Amstrup

Svend Pedersen Pape

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Klippen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Klippen ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 12. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.824.068	3.112.821
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-352.000
DRIFTSRESULTAT		2.824.068	2.760.821
Andre finansielle omkostninger.....		-1.411.826	-519.958
RESULTAT FØR SKAT		1.412.242	2.240.863
Skat af årets resultat.....	2	-311.124	-492.970
ÅRETS RESULTAT		1.101.118	1.747.893
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	800.000
Overført resultat.....		1.101.118	947.893
I ALT		1.101.118	1.747.893

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		81.000.000	81.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	81.000.000	81.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		81.000.000	81.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.523
Andre tilgodehavender.....		40.840	46.157
Tilgodehavende selskabsskat.....		460	0
Periodeafgrænsningsposter.....		24.946	24.868
Tilgodehavender.....		66.246	74.548
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		66.246	74.548
AKTIVER.....		81.066.246	81.074.548
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		8.263.842	7.162.725
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	800.000
EGENKAPITAL.....		8.313.842	8.012.725
Hensættelse til udskudt skat.....		1.813.945	1.730.587
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.813.945	1.730.587
Gæld til realkreditinstitutter.....		61.121.726	61.774.250
Gæld til pengeinstitutter.....		2.091.006	2.390.752
Selskabsskat.....		224.766	485.540
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	63.437.498	64.650.542
Gæld til realkreditinstitutter.....		775.631	890.631
Gæld til pengeinstitutter.....		2.008.915	1.510.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.375	41.634
Selskabsskat.....		0	36.058
Anden gæld.....		4.444.770	3.994.541
Periodeafgrænsningsposter.....		209.270	207.180
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.500.961	6.680.694
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		70.938.459	71.331.236
PASSIVER.....		81.066.246	81.074.548
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	50.000	7.162.724	800.000	8.012.724
Forslag til resultatdisponering.....		1.101.118		1.101.118
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-800.000	-800.000
Egenkapital 30. april 2023.....	50.000	8.263.842	0	8.313.842

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	227.766	485.540		
Regulering af udskudt skat.....	83.358	7.430		
	311.124	492.970		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. maj 2022.....		75.406.126		
Kostpris 30. april 2023.....		75.406.126		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....		5.593.874		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....		5.593.874		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....		81.000.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		Bolig- og kontorejendom		
Dagsværdi 30. april 2023.....		81.000.000		
<i>Dagsværdi for blandet bolig- og kontorejendom</i>				
Selskabets investeringsejendom består af en blandet bolig- og kontorejendom beliggende i Aalborg SV, som blev opført i perioden 2017-2019. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.				
Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,75 %, mens ejendommens årlige normalindtjening estimeres til 3.845 tkr., hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	61.897.357	775.631	57.444.202	62.664.881
Gæld til pengeinstitutter.....	2.487.417	396.411	496.785	2.788.155
Selskabsskat.....	224.766	0	0	485.540
	64.609.540	1.172.042	57.940.987	65.938.576

NOTER**Eventualposter mv.****Note****5****Eventualforpligtelser**

Der er konstateret fejl og mangler ved altaner på ejendommen. Ledelsen skønner, at udbedring koster ca. 750 t.kr. Udbedring forventes udført af entreprenør som en garantireparation.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 62.011 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 81.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet på i alt 5.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 4.148 tkr.

Selskabet har stillet selskabskapitalen på 50 tkr. som sikkerhed for engagementet med pengeinstituttet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Klippen ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og indtægter for reklameskilte er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.