



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

CLA EJENDOMME APS

VARDEVEJ 474, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2024

Lars Andersen

CVR-NR. 39 34 82 92

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CLA Ejendomme ApS Vardevej 474 7100 Vejle
	CVR-nr.: 39 34 82 92 Stiftet: 14. februar 2018 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CLA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. marts 2024

Direktion:

Lars Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i CLA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CLA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Sæby, den 8. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.541.756	1.295.384
Personaleomkostninger.....	1	-370.939	-72.933
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-167.989	-214.324
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-575.567	-292.956
DRIFTSRESULTAT		427.261	715.171
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		722.650	982.645
Andre finansielle indtægter.....	2	1.191.358	5.306
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-784.335	-492.960
RESULTAT FØR SKAT		1.556.934	1.210.162
Skat af årets resultat.....	4	-184.588	815.389
ÅRETS RESULTAT		1.372.346	2.025.551
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode.....		722.650	982.645
Overført resultat.....		649.696	1.042.906
I ALT		1.372.346	2.025.551

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		501.486	303.867
Investeringsjendomme.....		28.718.001	28.382.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	29.219.487	28.685.867
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		77.231	1.034.581
Finansielle anlægsaktiver.....	6	77.231	1.034.581
ANLÆGSAKTIVER.....		29.296.718	29.720.448
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		77.403	130.006
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		91.163	0
Andre tilgodehavender.....		83.509	28.508
Periodeafgrænsningsposter.....		78.012	110.894
Tilgodehavender.....		330.087	269.408
Likvide beholdninger.....		784.596	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.114.683	269.408
AKTIVER.....		30.411.401	29.989.856

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....		0	241.528
Overført resultat.....		7.558.789	5.944.915
EGENKAPITAL.....		7.608.789	6.236.443
Hensættelse til udskudt skat.....		1.070.052	1.165.446
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.070.052	1.165.446
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.964.570	9.778.595
Banklån.....		1.192.848	1.790.464
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	15.157.418	11.569.059
Gæld til realkreditinstitutter.....		321.376	339.135
Gæld til pengeinstitutter.....		600.000	2.346.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.436	23.118
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.907.582	5.486.956
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		730.050	316.846
Selskabsskat.....		279.982	131.095
Anden gæld.....		723.716	2.375.299
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.575.142	11.018.908
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.732.560	22.587.967
PASSIVER.....		30.411.401	29.989.856
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	241.528	5.944.915	6.236.443
Forslag til resultatdisponering.....		722.650	649.696	1.372.346
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-964.178	964.178	0
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	0	7.558.789	7.608.789

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	329.643	63.576	
Pensioner.....	35.752	7.979	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.544	1.378	
	370.939	72.933	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	834	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.191.358	4.472	
	1.191.358	5.306	
 Øvrige finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	107.339	115.584	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	676.996	377.376	
	784.335	492.960	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	279.982	131.095	
Regulering af udskudt skat.....	-95.394	-946.484	
	184.588	-815.389	

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	996.376	23.062.468
Tilgang.....	365.608	911.567
Kostpris 31. december 2023.....	1.361.984	23.974.035
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	692.509	0
Årets afskrivninger	167.989	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	860.498	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	5.319.532
Årets værdireguleringer.....	0	-575.566
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	4.743.966
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	501.486	28.718.001

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	28.718.001
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	575.567

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 6 udlejningsejendomme i hhv. Vejle og Børkop. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Vejle

I Vejle ligger der 5 udlejningsejendomme. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 6.191 tkr. samlet set for de 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.044 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 20 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,88-5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,88-5,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende beliggenhed og stand for boligejendomme i Vejle.

Børkop

I Børkop ligger der 1 udlejningsejendom. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.019 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 852 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 94 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet er fastsat til 7,5 % idet ejendommen ligger i Børkop, som er uden for Vejle.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
				Kapitalandele i datter- virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....				793.053	
Kostpris 31. december 2023.....				793.053	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....				241.528	
Udloddet resultat				-1.680.000	
Årets resultat				722.650	
Værdireguleringer 31. december 2023				-715.822	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				77.231	
 Langfristede gældsforpligtelser					 7
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.285.946	321.376	12.679.534	10.117.730	
Banklån.....	1.792.848	600.000	0	2.390.464	
	16.078.794	921.376	12.679.534	12.508.194	
 Eventualposter mv.					 8
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 51 tkr.					
Leasingkontrakterne har en restløbetid på hhv. 5 og 24 mdr. med en samlet restleasingydelse på 58 tkr.					
Selskabet har kautioneret for datterselskabs mellemværende med pengeinsitut. Mellemværende udgør pr. 31. december 2023, 0 tkr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CLA Ejendomme Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.283 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.925 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld, 1.800 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på nominel 4.500 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 21.018 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CLA Ejendomme ApS for 2023 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

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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 anskaffessummen 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på 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.