



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. marts 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 15. marts 2023

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 2022 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 15. marts 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.295.527	1.327.668
Personaleomkostninger.....	1	-73.076	-73.461
Af- og nedskrivninger.....		-214.324	-210.257
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-292.956	1.825.703
DRIFTSRESULTAT		715.171	2.869.653
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		982.645	818.620
Andre finansielle indtægter.....	2	5.306	7.821
Andre finansielle omkostninger.....	3	-492.960	-265.957
RESULTAT FØR SKAT		1.210.162	3.430.137
Skat af årets resultat.....	4	815.389	-1.407.832
ÅRETS RESULTAT		2.025.551	2.022.305
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	4.054.300
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		982.645	818.620
Overført resultat.....		1.042.906	-2.850.615
I ALT		2.025.551	2.022.305

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		303.867	460.094
Investeringsjendomme.....		28.382.000	26.852.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	28.685.867	27.312.094
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.034.581	869.936
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.034.581	869.936
ANLÆGSAKTIVER.....		29.720.448	28.182.030
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		130.006	183.021
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	344.000
Andre tilgodehavender.....		28.508	268.346
Periodeafgrænsningsposter.....		110.894	108.674
Tilgodehavender.....		269.408	904.041
Likvide beholdninger.....		0	169.754
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		269.408	1.073.795
AKTIVER.....		29.989.856	29.255.825

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....		241.528	76.883
Overført resultat.....		5.944.915	4.084.009
Forslag til udbytte.....		0	4.054.300
EGENKAPITAL.....		6.236.443	8.265.192
Hensættelse til udskudt skat.....		1.165.446	2.111.930
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.165.446	2.111.930
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.778.595	10.110.613
Banklån.....		1.790.464	2.388.080
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	11.569.059	12.498.693
Gæld til realkreditinstitutter.....		339.135	354.891
Gæld til pengeinstitutter.....		2.346.459	2.496.531
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.118	30.400
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.486.956	942.029
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		316.846	0
Selskabsskat.....		131.095	171.734
Anden gæld.....		2.375.299	2.384.425
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.018.908	6.380.010
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		22.587.967	18.878.703
PASSIVER.....		29.989.856	29.255.825
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	76.883	4.084.009	4.054.300	8.265.192
Forslag til resultatdisponering.....		982.645	1.042.906		2.025.551
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-4.054.300	-4.054.300
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-818.000	818.000		0
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	241.528	5.944.915	0	6.236.443

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	63.576	65.272	
Pensioner.....	7.979	5.085	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.378	3.040	
Andre personaleomkostninger.....	143	64	
	73.076	73.461	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	834	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.472	7.821	
	5.306	7.821	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	115.584	26.348	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	377.376	239.609	
	492.960	265.957	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	131.095	171.734	
Regulering af udskudt skat.....	-946.484	1.236.098	
	-815.389	1.407.832	
Materielle anlægsaktiver			5
	Driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	938.278	21.239.513	
Tilgang.....	58.098	1.822.957	
Kostpris 31. december 2022.....	996.376	23.062.470	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	478.185	0	
Årets afskrivninger.....	214.324	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	692.509	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	5.612.487	
Årets værdireguleringer.....	0	-292.957	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	5.319.530	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	303.867	28.382.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		28.382.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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 6.281 tkr. samlet set for de 5 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.032 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 468 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,75-5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75-5,5 % 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 981 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 921 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 92 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, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet er fastsat til 7,5 % idet ejendommen ligger i Børkop, som er uden for Vejle.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....	793.053
Kostpris 31. december 2022.....	793.053
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	76.883
Udloddet resultat	-818.000
Årets resultat	982.645
Værdireguleringer 31. december 2022.....	241.528
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	1.034.581

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.117.730	339.135	6.283.269	10.465.504
Banklån.....	2.390.464	600.000	600.000	2.988.080
	12.508.194	939.135	6.883.269	13.453.584

NOTER**Note****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. 29 og 48 mdr. med en samlet restleasingydelse på 160 tkr.

Selskabet har kautionsret for datterselskabs mellemværende med pengeinstitut. Mellemværende udgør pr. 31. december 2022 en gæld på 658 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, 10.117 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 25.674 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 5.000 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 22.002 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CLA Ejendomme ApS for 2022 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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets 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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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
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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets 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 moderselskabets 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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 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.