

CLW Ejendomme ApS

Sortbærvej 31

8600Silkeborg

CVR-nr. 43602942

Årsrapport 2025

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16-04-2026

Cecilie Leonhard Winther
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for CLW Ejendomme 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sejs-Svejbæk, den 16-04-2026

Direktion

Cecilie Leonhard Winther
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CLW Ejendomme ApS Sortbærvej 31 8600Silkeborg
CVR-nr.	43602942
Stiftelsesdato	27-10-2023
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Direktion	Cecilie Leonhard Winther

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme/lejligheder, samt hertil beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -30.895, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 2.288.639, og en egenkapital på kr. -54.121.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for CLW Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

.....	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		72.896	164.480
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-47.856	-47.856
Driftsresultat		25.040	116.624
Andre finansielle omkostninger	2	-64.590	-131.049
Resultat før skat		-39.550	-14.425
Skat af årets resultat		8.655	3.128
Årets resultat		-30.895	-11.297
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-30.895	-11.297
Resultatdisponering		-30.895	-11.297

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.241.237	2.289.092
Materielle anlægsaktiver		<u>2.241.237</u>	<u>2.289.092</u>
Udskudte skatteaktiver		33.339	22.811
Finansielle anlægsaktiver		<u>33.339</u>	<u>22.811</u>
Anlægsaktiver		<u>2.274.576</u>	<u>2.311.903</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.063	19.100
Tilgodehavender		<u>14.063</u>	<u>19.100</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>38.216</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.063</u>	<u>57.316</u>
Aktiver		<u>2.288.639</u>	<u>2.369.219</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-94.121	-63.226
Egenkapital		-54.121	-23.226
Gæld til kreditinstitutter		1.487.948	1.525.107
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.487.948	1.525.107
Gæld til banker		15.119	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		1.873	5.037
Anden gæld		123.092	155.074
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		678.328	670.827
Deposita		36.400	36.400
Kortfristede gældsforpligtelser		854.812	867.338
Gældsforpligtelser		2.342.760	2.392.445
Passiver		2.288.639	2.369.219
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	40.000	-63.226	-23.226
Årets resultat	0	-30.895	-30.895
Egenkapital 31-12-2025	40.000	-94.121	-54.121

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>64.590</u>	<u>131.049</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>64.590</u>	<u>131.049</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>2.392.780</u>	<u>2.392.780</u>
Kostpris ultimo	<u>2.392.780</u>	<u>2.392.780</u>
Af- og nedskrivninger primo	-103.687	-55.832
Årets afskrivninger	<u>-47.856</u>	<u>-47.856</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-151.543</u>	<u>-103.688</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.241.237</u>	<u>2.289.092</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald	Forfald
	indenfor 1 år	indenfor 5 år
	Forfald	Forfald
	efter 5 år	
Gæld til kreditinstitutter	<u>38.996</u>	<u>174.604</u>
	<u>38.996</u>	<u>174.604</u>
		<u>1.274.348</u>
		<u>1.274.348</u>

5. Usikkerhed om going concern

Da virksomhedskapitalen er tabt er der usikkerhed om den fortsatte drift. Direktionen vurderer at selskabet vil forøge sin indtjening og derved reetablere den tabte kapital. Direktionen vil tilføje den fornødne likviditet for at opnå den nødvendige drift.

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 1.487.948, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.241.237.