



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

**EJENDOMSSELSKABET KLARUPVEJ 52 APS**

**KLARUPVEJ 52, 9270 KLARUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. oktober 2024

---

Jan Sørensen

**CVR-NR. 20 81 53 02**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS Klarupvej 52 9270 Klarup
	CVR-nr.: 20 81 53 02 Stiftet: 22. april 1998 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Direktion</b>	Jan Møller Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Østerå 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Klarupvej 52 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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.

Klarup, den 31. oktober 2024

Direktion:

---

Jan Møller Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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.

Aalborg, den 31. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.591.885</b>	<b>1.672.363</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		150.000	-300.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.741.885</b>	<b>1.372.363</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	11	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-678.163	-363.155
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.063.733</b>	<b>1.009.208</b>
Skat af årets resultat.....	3	-231.060	-222.891
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>832.673</b>	<b>786.317</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		832.673	786.317
<b>I ALT</b> .....		<b>832.673</b>	<b>786.317</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		24.550.000	24.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.550.000	24.400.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.550.000</b>	<b>24.400.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		47.164	30.423
Tilgodehavender.....		47.164	30.423
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>47.164</b>	<b>30.423</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.597.164</b>	<b>24.430.423</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		6.940.182	6.107.510
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.065.182</b>	<b>6.232.510</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		2.557.829	2.498.061
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.557.829</b>	<b>2.498.061</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.470.077	10.277.422
Gæld til pengeinstitutter.....		2.204.000	2.262.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.674.077	12.539.422
Gæld til realkreditinstitutter.....		350.000	1.243.000
Gæld til pengeinstitutter.....		466.848	485.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		49.316	14
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		117.000	25.000
Selskabsskat.....		174.262	249.076
Anden gæld.....		1.142.650	1.149.342
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.300.076	3.160.430
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.974.153</b>	<b>15.699.852</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.597.164</b>	<b>24.430.423</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	125.000	6.107.509	6.232.509
Forslag til resultatdisponering.....		832.673	832.673
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>125.000</b>	<b>6.940.182</b>	<b>7.065.182</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7	0	
	<b>11</b>	<b>0</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.244	6.274	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	676.919	356.881	
	<b>678.163</b>	<b>363.155</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	174.262	249.076	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.970	0	
Regulering af udskudt skat.....	59.768	-26.185	
	<b>231.060</b>	<b>222.891</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. maj 2023.....		27.109.308	
Kostpris 30. april 2024.....		<b>27.109.308</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....		-2.709.308	
Årets værdireguleringer.....		150.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....		<b>-2.559.308</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>		<b>24.550.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.	Erhvervs- ejendomme	Boligejendomme	Blandet ejendomme
Dagsværdi 30. april 2024.....	21.400.000	1.150.000	2.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	0	150.000

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 1.600 - 1.700 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 4,5 % - 7,0 % for boligudlejningsejendomme og 7,0 % for erhvervssejendomme, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.762.077	292.000	8.377.000	11.016.422	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.262.000	58.000	1.676.000	2.766.000	
	<b>13.024.077</b>	<b>350.000</b>	<b>10.053.000</b>	<b>13.782.422</b>	
<p>Selskabet har efter statusdagen omlagt gæld til realkreditinstitutter og hvorfor den anførte/oplyste korte gæld samt "gæld efter 5 år" er i oplyst i forhold til ny lånefinansiering.</p>					
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<p>Til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution.</p>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for E.E.S. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 10.762 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 24.550 tkr.</p>					
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 10.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 21.400 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 200 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 1.150 tkr. Disse pantebreve er stillet til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut.</p>					
			<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS for 2023/24 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 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 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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