



## Klarborg Danmark Ejendomme A/S

Hjulmagervej 19  
9490 Pandrup  
CVR-nr. 25467876

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2024

---

**Martin Klarborg Bach Jensen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledelsespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2023                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2023   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Klarborg Danmark Ejendomme A/S  
Hjulmagervej 19  
9490 Pandrup

CVR-nr.: 25467876

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Kristian Johannes Bach Jensen, formand

Martin Klarborg Bach Jensen

Mathias Klarborg Bach Jensen

Mads Klarborg Bach Jensen

## Direktion

Martin Klarborg Bach Jensen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Klarborg Danmark Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 31.05.2024

## Direktion

**Martin Klarborg Bach Jensen**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Kristian Johannes Bach Jensen**  
formand

**Martin Klarborg Bach Jensen**

**Mathias Klarborg Bach Jensen**

**Mads Klarborg Bach Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Klarborg Danmark Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Klarborg Danmark Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 31.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, herunder investering i fast ejendom, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 viser et overskud på 751 t.kr., og selskabets egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023 er positiv med 4.671 t.kr.

# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.   |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>676.156</b>   | <b>89.405</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | 1    | (4.472)          | (640)         |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>671.684</b>   | <b>88.765</b> |
| Andre finansielle indtægter            |      | 456.704          | 0             |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (115.557)        | (19.017)      |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.012.831</b> | <b>69.748</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | (261.565)        | (15.141)      |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>751.266</b>   | <b>54.607</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |               |
| Overført resultat                      |      | 751.266          | 54.607        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>751.266</b>   | <b>54.607</b> |

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsjendomme                    |      | 8.182.299        | 8.000.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 37.748           | 37.748           |
| <b>Materielle aktiver</b>               | 2    | <b>8.220.047</b> | <b>8.037.748</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>8.220.047</b> | <b>8.037.748</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 150.000          | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 2.467            | 2.467            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>152.467</b>   | <b>2.467</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>193.791</b>   | <b>133.341</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>346.258</b>   | <b>135.808</b>   |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>8.566.305</b> | <b>8.173.556</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 600.000          | 600.000          |
| Overført overskud eller underskud             |      | 4.070.971        | 3.319.705        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>4.670.971</b> | <b>3.919.705</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 931.639          | 931.040          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>931.639</b>   | <b>931.040</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 2.470.425        | 2.983.477        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 0                | 7.136            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 276.851          | 52.978           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>2.747.276</b> | <b>3.043.591</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 104.673          | 149.972          |
| Deposita                                      |      | 81.037           | 81.037           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 13.665           | 10.000           |
| Anden gæld                                    |      | 17.044           | 38.211           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>216.419</b>   | <b>279.220</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>2.963.695</b> | <b>3.322.811</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>8.566.305</b> | <b>8.173.556</b> |
| Personaleforhold                              | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 600.000                        | 3.319.705                                      | 3.919.705        |
| Årets resultat            | 0                              | 751.266  | 751.266          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>600.000</b>                 | <b>4.070.971</b>                               | <b>4.670.971</b> |

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

|                                     | 2023<br>kr.  | 2022<br>kr. |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 4.472        | 640         |
|                                     | <b>4.472</b> | <b>640</b>  |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 8.669.703                         | 38.388   |
| Tilgange                            | 186.771                           | 0  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>8.856.474</b>                  | <b>38.388</b>  |
| Opskrivninger primo                 | 1.169.908                         | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>1.169.908</b>                  | <b>0</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo         | (1.839.611)                       | (640)  |
| Årets afskrivninger                 | (4.472)                           | 0  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.844.083)</b>                | <b>(640)</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>8.182.299</b>                  | <b>37.748</b>  |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,47% pr. 30.09.2023 mod 5,95% sidste regnskabsår.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. 670 t.kr. og -574 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. 522 t.kr. og -447 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 518 t.kr. Ejendommene udgør kontorbygning samt lagerhal, der består af udlejning til kontor for andre selskaber og lageropbevaring. Ejendommene er beliggende i Pandrup.

### 3 Langfristede forpligtelser

|                                   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2023<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2022<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2023<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2023<br/>kr.</b> |
|-----------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 104.673  | 149.972  | 2.470.425  | 3.171.124                                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0  | 0  | 276.851  | 0   |
|                                   | <b>104.673</b>   | <b>149.972</b>   | <b>2.747.276</b>   | <b>3.171.124</b>                                |

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret realkreditpantebrev nom. 3.375 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.182 t.kr. pr. 31.12.20223

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet omlagde sidste år regnskabsperiode fra regnskabsafslutning 30.09 til 31.12. Sammenligningstallene i nærværende årsrapport er således for en kort periode 01.10.2022 - 31.12.2022. Indeværende år 2023 er for 12 måneder.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salg fremmede omkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle samt immaterielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10              |

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.