



**Klarborg Danmark Ejendomme
A/S**

Hjulmagervej 19
9490 Pandrup
CVR-nr. 25467876

Årsrapport 01.10.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.02.2023

Søren Ibsen
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Klarborg Danmark Ejendomme A/S
Hjulmagervej 19
9490 Pandrup

CVR-nr.: 25467876
Hjemsted: Jammerbugt
Regnskabsår: 01.10.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Mathias Klarborg Bach Jensen, formand
Søren Hylleberg Ibsen
Martin Klarborg Bach Jensen

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 15.02.2023

Direktion

Søren Hylleberg Ibsen

direktør

Bestyrelse

Mathias Klarborg Bach Jensen

formand

Søren Hylleberg Ibsen

Martin 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 01.10.2022 - 31.12.2022 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 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 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 15.02.2023

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 2021/22 viser et overskud på 153 t.kr., og selskabets egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2022 er positiv med 3.865 t.kr.

Selskabet har omlagt regnskabsår, så det følger moderselskabet Klarborg Danmark ApS. Denne årsrapport dækker således udelukkende perioden 01.10. - 31.12.2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|---------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 89.405 | 279.747 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (640) | 0 |
| Driftsresultat | | 88.765 | 279.747 |
| Andre finansielle omkostninger | | (19.017) | (79.275) |
| Resultat før skat | | 69.748 | 200.472 |
| Skat af årets resultat | 2 | (15.141) | (47.077) |
| Årets resultat | | 54.607 | 153.395 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 54.607 | 153.395 |
| Resultatdisponering | | 54.607 | 153.395 |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsjendomme | | 8.000.000 | 8.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 37.748 | 0 |
| Materielle aktiver | 3 | 8.037.748 | 8.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 8.037.748 | 8.000.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 26.964 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.467 | 2.467 |
| Tilgodehavender | | 2.467 | 29.431 |
| Likvide beholdninger | | 133.341 | 87.024 |
| Omsætningsaktiver | | 135.808 | 116.455 |
| Aktiver | | 8.173.556 | 8.116.455 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 600.000 | 600.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.319.705 | 3.265.097 |
| Egenkapital | | 3.919.705 | 3.865.097 |
| Udskudt skat | | 931.040 | 929.069 |
| Hensatte forpligtelser | | 931.040 | 929.069 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.983.477 | 3.019.688 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.136 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 52.978 | 39.808 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 3.043.591 | 3.059.496 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 149.972 | 151.436 |
| Deposita | | 81.037 | 81.037 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Anden gæld | | 38.211 | 20.320 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 279.220 | 262.793 |
| Gældsforpligtelser | | 3.322.811 | 3.322.289 |
| Passiver | | 8.173.556 | 8.116.455 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 600.000 | 3.265.098 | 3.865.098 |
| Årets resultat | 0 | 54.607 | 54.607 |
| Egenkapital ultimo | 600.000 | 3.319.705 | 3.919.705 |

Noter

1 Af- og nedskrivninger

| | 2022 kr. | 2021/22 kr. |
|-------------------------------------|-------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 640 | 0 |
| | 640 | 0 |

2 Skat af årets resultat

| | 2022 kr. | 2021/22 kr. |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Aktuel skat | 13.170 | 39.808 |
| Ændring af udskudt skat | 1.971 | 10.344 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | (3.075) |
| | 15.141 | 47.077 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 8.669.703 | 0 |
| Tilgange | 0 | 38.388 |
| Kostpris ultimo | 8.669.703 | 38.388 |
| Opskrivninger primo | 1.169.908 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 1.169.908 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | (1.839.611) | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | (640) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (1.839.611) | (640) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 8.000.000 | 37.748 |

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 7% pr. 31.12.2022 mod 6,84% sidste regnskabsår.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. 619 t.kr. og -537 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. 483 t.kr. og -419 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 556 t.kr. før finansiering. Ejendommene udgør kontorbygning samt lagerhal, der består af udlejning til kontor for andre selskaber og lageropbevaring. Ejendommene er beliggende i Pandrup.

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022 kr. | Restgæld efter 5 år 2022 kr. |
|--|--|---|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 149.972 | 151.436 | 2.983.477 | 3.133.449 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 0 | 7.136 | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 52.978 | 0 |
| | 149.972 | 151.436 | 3.043.591 | 3.133.449 |

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 8.000 t.kr. pr. 31.12.2022

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 har omlagt regnskabsår, så det følger moderselskabet Klarborg Danmark ApS. Denne årsrapport dækker således udelukkende perioden 01.10. - 31.12.2022, imod perioden i sammenligningstallene 01.10.2021 - 30.09.2022.

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 eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 år |

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 ejendommenes 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.