

# **Klitbjerg Ejendomme ApS**

**Nydamsvej 16  
8950 Ørsted**

**CVR-nr. 37 14 63 74**

## **Årsrapport for 2021**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Birgitte Klitbjerg-Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Klitbjerg 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den

### **Direktion**

Christian Bjerregård Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Klitbjerg Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Klitbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89

Solveig Skov Nielsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. 16912

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Klitbjerg Ejendomme ApS  
Nydamsvej 16  
8950 Ørsted

CVR-nr.: 37 14 63 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Norddjus

### Direktion

Christian Bjerregård Nielsen, direktør

### Revisor

Skov Revision  
registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 12.095, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 136.137.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har tab selskabskapitalen, hvilket skyldes at selskabet er i opstartsfasen. Der har i året ikke været tilstrækkelig omsætning til inddækning af omkostninger. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen kan reetableres via egen indtjening eller kapitaltilførsel. Se omtale i note 1.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klitbjerg Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægterne indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	307.762 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>171.685</b>	<b>223.383</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-70.423</u>	<u>-70.423</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>101.262</b>	<b>152.960</b>
Finansielle indtægter	2	1.243	850
Finansielle omkostninger		<u>-99.332</u>	<u>-98.411</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.173</b>	<b>55.399</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-15.268</u>	<u>-28.600</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-12.095</u></b>	<b><u>26.799</u></b>
Overført resultat		<u>-12.095</u>	<u>26.799</u>
		<b><u>-12.095</u></b>	<b><u>26.799</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.818.359</u>	<u>2.888.782</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.818.359</b></u>	<u><b>2.888.782</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.818.359</b></u>	<u><b>2.888.782</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.110	23.975
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>36.466</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>31.110</b></u>	<u><b>60.441</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>311.890</b></u>	<u><b>252.302</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>343.000</b></u>	<u><b>312.743</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.161.359</b></u></u>	<u><u><b>3.201.525</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-186.137</u>	<u>-174.042</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-136.137</u></b>	<b><u>-124.042</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.846.336	1.904.717
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>1.286.211</u>	<u>1.236.871</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.132.547</u></b>	<b><u>3.141.588</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	58.381	57.379
Modtagne forudbetalinger fra kunder		79.100	83.900
Selskabsskat		15.268	28.600
Anden gæld		7.700	7.700
Deposita		<u>4.500</u>	<u>6.400</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>164.949</u></b>	<b><u>183.979</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.297.496</u></b>	<b><u>3.325.567</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.161.359</u></b>	<b><u>3.201.525</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-174.042	-124.042
Årets resultat	0	-12.095	-12.095
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>-186.137</b>	<b>-136.137</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen kan reetableres via egen indtjening eller kapitaltilførsel. Ledelsen har sikret den nødvendige likviditet til fortsat drift af selskabet.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.243	850
	<b><u>1.243</u></b>	<b><u>850</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.268	28.600
	<b><u>15.268</u></b>	<b><u>28.600</u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2021	<u>Gæld</u> 31. december 2021	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.962.096	1.904.717	58.381	1.607.131
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.236.871	1.286.211	0	0
	<b><u>3.198.967</u></b>	<b><u>3.190.928</u></b>	<b><u>58.381</u></b>	<b><u>1.607.131</u></b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Klitbjerg Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 31/12-2021 på kr. 82.017. Beløbet er ikke indregnet i balancen pr. 31/12-2021, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen heraf.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.905, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.838.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Bjerregård Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-095571570263  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 09:03:20  
Underskrevet med NemID

## Solveig Skov Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af Skov Revision  
RID: 63893338  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 11:26:40  
Underskrevet med NemID

## Birgitte Klitbjerg-Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-372965153816  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 15:04:07  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ff93a2zMhYW247327841

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).