



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

**KLARUPVEJ 47 APS**  
**OTTO MØNSTEDS VEJ 6, 9200 AALBORG SV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. april 2022

---

Michael Rye Holst

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Klarupvej 47 ApS Otto Mønstedes Vej 6 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 39 15 51 84 Stiftet: 12. december 2017 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Rodh Torben Nordentoft Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Østeraagade 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Klarupvej 47 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. april 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Peter Rodh

\_\_\_\_\_  
Torben Nordentoft Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Klarupvej 47 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Klarupvej 47 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 7. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>246.476</b>	<b>260.404</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-57.850
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>246.476</b>	<b>202.554</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-78.027	-85.860
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>168.449</b>	<b>116.694</b>
Skat af årets resultat.....	1	-37.119	-27.425
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>131.330</b>	<b>89.269</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		131.330	89.269
<b>I ALT</b> .....		<b>131.330</b>	<b>89.269</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		8.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.000.000	8.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		3.557	0
Tilgodehavender.....		3.557	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.557</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.003.557</b>	<b>8.000.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		931.979	800.649
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>981.979</b>	<b>850.649</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		224.527	224.478
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>224.527</b>	<b>224.478</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.139.606	4.312.237
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.139.606	4.312.237
Gæld til realkreditinstitutter.....		176.223	177.273
Gæld til pengeinstitutter.....		130.313	193.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.125	15.000
Selskabsskat.....		37.070	7.194
Anden gæld.....		2.277.864	2.219.188
Periodeafgrænsningsposter.....		9.850	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.657.445	2.612.636
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.797.051</b>	<b>6.924.873</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.003.557</b>	<b>8.000.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	800.649	850.649
Forslag til resultatdisponering.....		131.330	131.330
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>931.979</b>	<b>981.979</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	37.070	7.194		
Regulering af udskudt skat .....	49	20.231		
	<b>37.119</b>	<b>27.425</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2021 .....		7.133.756		
<b>Kostpris 31. december 2021 .....</b>		<b>7.133.756</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021 .....		866.244		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021 .....</b>		<b>866.244</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>		<b>8.000.000</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		Boligejendomme		
Dagsværdi 31. december 2021 .....		8.000.000		
<i>Dagsværdi for boligejendomme i Klarup</i>				
Investeringsejendomme består af tre rækkehuse i Klarup, som blev opført i 2017-2019.				
Boligejendommenes dagsværdi er fastsat ud fra sammenlignelige handelspriser på rækkehuse med tilsvarende størrelse, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter .....	4.315.829	176.223	3.538.047	4.489.510
	<b>4.315.829</b>	<b>176.223</b>	<b>3.538.047</b>	<b>4.489.510</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>4</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld, 4.409 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.000 tkr.				
		<b>2021</b>	<b>2020</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		2	2	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Klarupvej 47 ApS for 2021 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

### Huslejeindtægter

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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 i 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.