

# Klarup Have II ApS

Porsvej 2, 1., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 42 71 71 93

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.03.24

Maria Toft Calundan  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

Klarup Have II ApS  
Porsvej 2, 1.  
9000 Aalborg

Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 42 71 71 93  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Torben Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Klarup Have II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. marts 2024

**Direktionen**

Torben Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Klarup Have II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klarup Have II ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 1. marts 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29499

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje, opføre og sælge fast ejendom samt efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 31.484 mod DKK -17.310 for tiden 28.09.21 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 54.174.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |                          | 28.09.21      | 31.12.22       |
|--|--------------------------|---------------|----------------|
|  |                          | 2023          | 2022           |
|  |                          | DKK           | DKK            |
|  | <b>Bruttoresultat</b>    | <b>31.484</b> | <b>-17.310</b> |
|  | <b>Resultat før skat</b> | <b>31.484</b> | <b>-17.310</b> |
|  | Skat af årets resultat   | 0             | 0              |
|  | <b>Årets resultat</b>    | <b>31.484</b> | <b>-17.310</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                          |               |                |
|  | Overført resultat        | 31.484        | -17.310        |
|  | <b>I alt</b>             | <b>31.484</b> | <b>-17.310</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.23          | 31.12.22          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Materielle anlægsaktiver under udførelse     | 57.481.590        | 21.069.839        |
| 1              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>57.481.590</b> | <b>21.069.839</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>57.481.590</b> | <b>21.069.839</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 500.000           | 500.000           |
|                | Periodeafgrænsningsposter                    | 17.147            | 0                 |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>517.147</b>    | <b>500.000</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>2.532.490</b>  | <b>2.505.704</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>3.049.637</b>  | <b>3.005.704</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>60.531.227</b> | <b>24.075.543</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.23          | 31.12.22          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                              | 40.000            | 40.000            |
|                 | Overført resultat                            | 14.174            | -17.310           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>54.174</b>     | <b>22.690</b>     |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 36.285.897        | 2.458.056         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 11.953.058        | 10.328.734        |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 11.519.550        | 11.266.063        |
|                 | Deposita                                     | 647.575           | 0                 |
|                 | Anden gæld                                   | 70.973            | 0                 |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>60.477.053</b> | <b>24.052.853</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>60.477.053</b> | <b>24.052.853</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>60.531.227</b> | <b>24.075.543</b> |

- 2 Eventualforpligtelser
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 28.09.21 - 31.12.22 |                 |                   |                   |
| Indskudskapital i forbindelse med stiftelse  | 40.000          | 0                 | 40.000            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -17.310           | -17.310           |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 40.000          | -17.310           | 22.690            |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 40.000          | -17.310           | 22.690            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 31.484            | 31.484            |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 40.000          | 14.174            | 54.174            |

## 1. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                         | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris pr. 01.01.23               | 21.069.840                               |
| Tilgang i året                      | 36.411.750                               |
| Kostpris pr. 31.12.23               | 57.481.590                               |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23  | 57.481.590                               |
| Årets renter indregnet i kostprisen | 1.225.715                                |

## 2. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 57.482. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

#### **4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.