



## Klitvejen Blokhus ApS

Ferskenvej 103  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 43523090

## Årsrapport 19.09.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.03.2024

---

**Ryan Poulsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.09.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Klitvejen Blokhush ApS  
Ferskenvej 103  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 43523090  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 19.09.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Ryan Poulsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19.09.2022 - 30.09.2023 for Klitvejen Blokhush ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 19.09.2022 - 30.09.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 19.09.2022 - 30.09.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 08.03.2024

**Direktion**

**Ryan Poulsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Klitvejen Blokhush ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klitvejen Blokhush ApS for regnskabsåret 19.09.2022 - 30.09.2023 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.

Aalborg, den 08.03.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Sami Nikolai El-Galaly**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive aktiviteter med investering, projektudvikling, udlejning og salg af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i dets første regnskabsår realiseret et underskud på 1.028 t.kr. og egenkapitalen udgør -982 t.kr. pr. 30.09.2023

Selskabets ledelse er opmærksom på reglerne i selskabslovens § 119 om tabt selskabskapital.

Selskabet har tabt over halvdelen af den indskudte selskabskapital. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen kan reableres via egen drift de kommende år.

Selskabets drift har i 2022/23 været væsentligt påvirket af opstartsomkostninger, samt negative dagsværdisreguleringer.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>84.898</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(986.416)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(901.518)</b>
Andre finansielle indtægter	1	11.987
Andre finansielle omkostninger	2	(130.737)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.020.268)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(1.020.268)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.020.268)</b>

# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		5.593.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>5.593.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.593.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>196.100</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>196.100</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.789.100</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022/23 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(1.020.268)
<b>Egenkapital</b>		<b>(980.268)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.906.346
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>2.906.346</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	74.300
Deposita		45.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.665.592
Anden gæld		62.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.863.022</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.769.368</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.789.100</b>
Personaleforhold	5	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(1.020.268)	(1.020.268)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(1.020.268)</b>	<b>(980.268)</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022/23 kr.
Øvrige finansielle indtægter	11.987
	<b>11.987</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	95.573
Renteomkostninger i øvrigt	35.164
	<b>130.737</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	6.579.416
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.579.416</b>
Årets dagsværdireguleringer	(986.416)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(986.416)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.593.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 beboelsesejendom med 3 lejemål, hvoraf 2 af lejemålene er udlejet. Det sidste lejemål er solgt efter balancedagen.

De 2 udlejet beboelsejendomme er sammenlagt 235 m2 og er beliggende i Jammerbugt kommune. Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er erhvervet i regnskabsåret med overtagelse af tilhørende lejekontrakter.

Afkastkravet for lejemålene er fastsat til 4,14-5,17% pr. 30.09.2023, baseret på en konkret vurdering og markedsdato. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

En ændring af afkastkravene med +/- 0,5%-point vil reducere/øge dagsværdien med 3.692 t.kr./4.592 t.kr.

Den gennemsnitlige årlige leje udgør 917 kr./m2 for beboelseslejemål.

Beboelsesejendommen er værdiansat til 17.417 kr./m2.

Den ikke udlejet investeringsejendom er solgt kort efter balancedagen og dagsværdien heraf er fastsat efter salgsprisen jf. salgsaftalen. Dette lejemål udgør ultimo en værdi på 1.500 t.kr. i regnskabet. Dette lejemål er ekskluderet for de ovenstående beskrevet oplysninger.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Dog er der ved fastsættelse af dagsværdien, taget højde for de respektive købspriser i regnskabsåret, samt indgåede aftaler for salg efter balancedagen.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	74.300	2.906.346	2.644.000
	<b>74.300</b>	<b>2.906.346</b>	<b>2.644.000</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Leprechaun Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen nom. 3.007 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.593 t.kr.

Ejerforening har tinglyst ejerpantebrev i ejendommen nom. 45 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.593 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Dette er selskabets første regnskabsår og omfatter perioden 19.09.22 - 30.09.23.

## 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, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje i selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af kursgevinst vedrørende gæld til kreditinstitutter

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til virksomhedsdeltager og ledelse, gæld mv.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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