



BYGGESELSKABET KLOVBORG ApS

Søndersøvej 266, 5462 Morud

CVR-nr. 31 62 15 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

Peter Klovborg Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for BYGGESELSKABET KLOVBORG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 25. marts 2026

Direktion

Peter Klovborg Christiansen

Til anpartshaverne i BYGGESELSKABET KLOVBORG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BYGGESELSKABET KLOVBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 25. marts 2026

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 46 12 58 94

Ricki Nevad Søgaard

Statsautoriseret revisor
mne50605

Selskabsoplysninger

Selskabet BYGGESELSKABET KLOVBORG ApS
Søndersøvej 266
5462 Morud

CVR-nr.: 31 62 15 50
Stiftet: 7. august 2008
Hjemsted: Nordfyns
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
17. regnskabsår

Direktion Peter Klovborg Christiansen

Revision Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Klosterbakken 12, 1. tv.
5000 Odense C

Modervirksomhed PKCHR Holding ApS, Nordfyns

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BYGGESELSKABET KLOVBORG ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 41, hvor værdireguleringer er indregnet direkte på egenkapitalen. Fremadrettet måles investeringsejendomme til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38, hvor værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringen er begrundet i ændringer i årsregnskabsloven, hvorefter måling efter § 41 ikke længere kan anvendes.

Som følge af ændret regnskabspraksis er der foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 31. december 2025

- Årets resultat efter skat forøges med 311 tkr., heraf forøges udskudt skat med 86 tkr.
- Balancesummen forøges med 1.816 tkr..
- Egenkapitalen forøges med 1.417 tkr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand- og varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	533.444	356.020
Værdiregulering af investeringsejendomme	626.078	325.166
3 Personaleomkostninger	<u>-70.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	1.089.522	681.186
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.772	4.588
Andre finansielle indtægter	4.395	4.640
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-179.421</u>	<u>-69.133</u>
Resultat før skat	919.268	621.281
5 Skat af årets resultat	<u>-202.239</u>	<u>-136.682</u>
Årets resultat	<u>717.029</u>	<u>484.599</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>717.029</u>	<u>484.599</u>
Disponeret i alt	<u>717.029</u>	<u>484.599</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	<u>12.433.602</u>	<u>11.807.524</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.433.602</u>	<u>11.807.524</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.433.602</u>	<u>11.807.524</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	124.049	119.277
Andre tilgodehavender	3.298	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.442</u>	<u>16.159</u>
Tilgodehavender i alt	<u>143.789</u>	<u>135.436</u>
Likvide beholdninger	<u>660.273</u>	<u>481.016</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>804.062</u>	<u>616.452</u>
Aktiver i alt	<u>13.237.664</u>	<u>12.423.976</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>6.003.472</u>	<u>5.286.443</u>
Egenkapital i alt	<u>6.128.472</u>	<u>5.411.443</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.244.403</u>	<u>1.091.970</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.244.403</u>	<u>1.091.970</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.939.552	5.122.921
Anden gæld	<u>282.310</u>	<u>261.680</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.221.862</u>	<u>5.384.601</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	181.597	189.336
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.695	27.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	301.611	290.011
Selskabsskat	49.806	0
Anden gæld	<u>35.218</u>	<u>29.015</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>642.927</u>	<u>535.962</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.864.789</u>	<u>5.920.563</u>
Passiver i alt	<u>13.237.664</u>	<u>12.423.976</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	2.840.851	1.028.842	3.994.693
Korrektion som følge af ændret praksis 1	0	-2.840.851	4.257.601	1.416.750
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	125.000	0	5.286.443	5.411.443
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>717.029</u>	<u>717.029</u>
	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>6.003.472</u>	<u>6.128.472</u>

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at bygge og opføre huse samt handel og udlejning af ejendomme.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Personaleomkostninger		
Vicevært, lønninger	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	<u>70.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	<u>70.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.600	8.976
Andre finansielle omkostninger	<u>167.821</u>	<u>60.157</u>
	<u>179.421</u>	<u>69.133</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	49.806	49.976
Årets regulering af udskudt skat	<u>152.433</u>	<u>86.706</u>
	<u>202.239</u>	<u>136.682</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>7.439.117</u>	<u>7.439.117</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>7.439.117</u>	<u>7.439.117</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	4.368.407	4.043.241
Årets regulering til dagsværdi	<u>626.078</u>	<u>325.166</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>4.994.485</u>	<u>4.368.407</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>12.433.602</u>	<u>11.807.524</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 udlejningsejendomme - i alt 10 lejemål, som er beliggende henholdsvis i Kerteminde (4 stk.), det nordlige Odense (2 stk.) samt Vestfyn (4 stk.).

Ejendommene er fuldt udlejet på lejekontrakter, hvoraf hovedparten er udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede driftsafkast og et vurderet markedsbaseret afkastkrav. Der er indregnet en forventet gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning på op til 75 kr. pr. m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger, lejerabatter mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig, Fyn (%)	5,5 - 7,0%
Afkastkrav, erhverv, Fyn (%)	8,5%

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.