

Klokkeskovvej 6 ApS
Thomas Koppels Gade 30, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 60 46 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2025

Keld Korshøj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Klokkeskovvej 6 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. april 2025

Direktion

Keld Korshøj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Klokkeskovvej 6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klokkeskovvej 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 25. april 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|--|
| Selskabet | Klokkeskovvej 6 ApS Thomas Koppels Gade 30 8000 Aarhus C |
| | CVR-nr.: 41 60 46 11 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Keld Korshøj |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank, Tankedraget 25, 9000 Aalborg |
| Advokatforbindelse | Holst Advokater, Hans Broges Gade 2, 8100 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Som omtalt i ledelsesberetningen sidste år, har selskabets ejere lavet en gældskonvertering på 7,7 mill. kr., samt lavet en kontant kapitalforhøjelse på 1,5 mill. kr.

Endvidere er forhandlingerne om låneomlægningen faldet på plads, så selskabet har fået en væsentligt lavere rente.

Ovennævnte forhold er først effektueret i løbet af regnskabsåret 2024, og har således ikke haft den fulde effekt på resultatet for 2024.

For regnskabsåret 2025 vil effekten af ovennævnte tiltag slå helt igennem, og de foreliggende budgetter udviser således positivt resultat og positiv likviditet.

Med udgangspunkt i ovenstående anses årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klokkeskovvej 6 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern ejendomsmægler til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-----------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | 404.020 | 70.214 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 60.435 |
| Andre finansielle indtægter | 11.871 | 132 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-510.889</u> | <u>-689.893</u> |
| Resultat før skat | -94.998 | -559.112 |
| Skat af årets resultat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | <u>-94.998</u> | <u>-559.112</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-94.998</u> | <u>-559.112</u> |
| Disponeret i alt | <u>-94.998</u> | <u>-559.112</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2024 | 2023 |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Investeringsejendomme | 16.200.000 | 16.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>16.200.000</u> | <u>16.200.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>16.200.000</u> | <u>16.200.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 12.118 | 12.118 |
| Andre tilgodehavender | 10.144 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 8.731 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>30.993</u> | <u>12.118</u> |
| Likvide beholdninger | <u>187.386</u> | <u>349.507</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>218.379</u> | <u>361.625</u> |
| Aktiver i alt | <u>16.418.379</u> | <u>16.561.625</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2024 | 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 110.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 8.471.797 | -603.205 |
| Egenkapital i alt | <u>8.581.797</u> | <u>-523.205</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter | 7.586.729 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.586.729</u> | <u>0</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 44.000 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 7.349.314 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.367 | 49.763 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 5.361.713 |
| Anden gæld | 165.486 | 4.324.040 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>249.853</u> | <u>17.084.830</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>7.836.582</u> | <u>17.084.830</u> |
| Passiver i alt | <u>16.418.379</u> | <u>16.561.625</u> |
| 3 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 Eventualposter | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 80.000 | -44.093 | 35.907 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-559.112</u> | <u>-559.112</u> |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 80.000 | -603.205 | -523.205 |
| Kapitaludvidelse | 30.000 | 0 | 30.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -94.998 | -94.998 |
| Overkurs ved emission | <u>0</u> | <u>9.170.000</u> | <u>9.170.000</u> |
| | <u>110.000</u> | <u>8.471.797</u> | <u>8.581.797</u> |

Noter

| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 16.139.565 | 0 |
| Overført fra igangværende arbejder | 0 | 19.500.000 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 3.897.964 |
| Afgang i årets løb | 0 | -7.258.399 |
| Kostpris 31. december | <u>16.139.565</u> | <u>16.139.565</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | 60.435 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 60.435 |
| Regulering til dagsværdi 31. december | <u>60.435</u> | <u>60.435</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>16.200.000</u> | <u>16.200.000</u> |
| <p>Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 560 m² beliggende i Aarhus-området.</p> <p>Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af HOME.</p> <p>Væsentlige forudsætninger i vurderingsrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:</p> | | |
| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
| Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²) | 29-30.000 | 29-30.000 |
| 2. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 7.630.729 | 0 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -44.000 | 0 |
| | <u>7.586.729</u> | <u>0</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>7.619.000</u> | <u>0</u> |

Noter

| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|--|-------------------|---|
| 3. Oplysninger om dagsværdi | | |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Dagsværdi 31. december | | <u>16.200.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>0</u> |
| 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.853 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 16.200 t.kr. | | |
| 5. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ingen. | | |

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

Keld Korshøj

Navn returneret af MitId: Keld Korshøj
Direktør
ID: 5ce2e23f-bc47-4e1a-96c6-9395f45d1b12
IP-adresse: 194.45.78.244:12780
Dato for underskrift: 25-04-2025 10:31:28 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Tommy H. Andersen

Navn returneret af MitId: Tommy Haubjerg Andersen
Revisor
ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea
IP-adresse: 152.115.33.81:18717
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 25-04-2025 10:52:06 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Keld Korshøj

Navn returneret af MitId: Keld Korshøj
Dirigent
ID: 5ce2e23f-bc47-4e1a-96c6-9395f45d1b12
IP-adresse: 194.45.78.244:35880
Dato for underskrift: 25-04-2025 11:07:28 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: c49f58RRgUp252507189