

# Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS

Ølsvej 3, 9500 Hobro  
CVR-nr. 27 23 04 31

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 31. januar 2025

---

Henrik Phørckzen Clausen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS  
Ølsvej 3  
9500 Hobro

CVR-nr.: 27 23 04 31  
Stiftet: 30. juni 2003  
Kommune: Mariagerfjord  
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

**Direktion** Henrik Phørckzen Clausen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
9500 Hobro

**Pengeinstitut** Spar Nord  
Adelgade 31  
9500 Hobro

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 31. januar 2025

Direktion:

---

Henrik Phørckzen Clausen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Hobro, den 31. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>173.328</b>	<b>204.770</b>
Personaleomkostninger	1	-48.000	-48.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-30.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>95.328</b>	<b>156.770</b>
Finansielle omkostninger	2	-73.328	-67.602
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.000</b>	<b>89.168</b>
Skat af årets resultat	3	-4.845	-19.617
<b>Årets resultat</b>		<b>17.155</b>	<b>69.551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.155	69.551
<b>I alt</b>		<b>17.155</b>	<b>69.551</b>

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		2.430.000	2.460.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.430.000</b>	<b>2.460.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.430.000</b>	<b>2.460.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		21.000	10.200
Andre tilgodehavender		14.820	26.675
Periodeafgrænsningsposter		8.414	1.715
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.234</b>	<b>38.590</b>
<b>Likvider</b>		<b>7.427</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>51.661</b>	<b>38.590</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>2.481.661</b>	<b>2.498.590</b>
<hr/>			

## Balance 30. september 2024

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		489.948	472.793
<b>Egenkapital</b>		<b>614.948</b>	<b>597.793</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		98.993	103.744
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>98.993</b>	<b>103.744</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.092.127	1.125.645
Selskabsskat		9.596	19.159
Deposita		44.400	44.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.146.123</b>	<b>1.189.204</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		39.565	44.765
Gæld til pengeinstitutter		0	10.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.965	29.970
Gæld til tilknyttede virksomheder		531.604	492.857
Anden gæld		1.963	20.055
Periodeafgrænsningsposter		18.500	10.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>621.597</b>	<b>607.849</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.767.720</b>	<b>1.797.053</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>2.481.661</b>	<b>2.498.590</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	472.793	597.793
Forslag til resultatdisponering		17.155	17.155
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>489.948</b>	<b>614.948</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	48.000	48.000
	<b>48.000</b>	<b>48.000</b>

<b>2   Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.709	20.253
Finansielle omkostninger i øvrigt	53.619	47.349
	<b>73.328</b>	<b>67.602</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.596	19.159
Regulering af udskudt skat	-4.751	458
	<b>4.845</b>	<b>19.617</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. oktober 2023		2.063.694
<b>Kostpris 30. september 2024</b>		<b>2.063.694</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		396.306
Årets værdireguleringer		-30.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024</b>		<b>366.306</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>2.430.000</b>

Årets renter indregnet som en del af kostprisen  
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligudlejning
Dagsværdi 30. september 2024		2.430.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-30.000

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligudlejning

Investerings ejendommen består af udlejningsejendom i Klejtrup. 4 stk lejligheder til boligudlejning. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 8,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 8,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Klejtrup.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.131.692	39.565	933.867	1.170.410
Selskabsskat	9.596	0	0	19.159
Deposita	44.400	0	44.400	44.400
	<b>1.185.688</b>	<b>39.565</b>	<b>978.267</b>	<b>1.233.969</b>

### 6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Tekstafsnit

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HENRIK CLAUSEN HOLDING ApS, der er administrations selskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.156 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 2.430 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS for 2023/24 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.