

# Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS

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

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 22. oktober 2025

---

Henrik Phørckzen Clausen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00  
Hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## 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 2024 - 30. september 2025

**Direktion** Henrik Phørckzen Clausen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
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 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 22. oktober 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 2024 - 30. september 2025 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 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 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 22. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>95.836</b>	<b>173.328</b>
Personaleomkostninger	1	-24.000	-48.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	-30.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-228.164</b>	<b>95.328</b>
Finansielle omkostninger	2	-44.887	-73.328
<b>Resultat før skat</b>		<b>-273.051</b>	<b>22.000</b>
Skat af årets resultat	3	60.071	-4.845
<b>Årets resultat</b>		<b>-212.980</b>	<b>17.155</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-212.980	17.155
<b>I alt</b>		<b>-212.980</b>	<b>17.155</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		2.130.000	2.430.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.130.000</b>	<b>2.430.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.130.000</b>	<b>2.430.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		0	21.000
Andre tilgodehavender		29.229	14.820
Periodeafgrænsningsposter		2.192	8.414
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.421</b>	<b>44.234</b>
Likvider		0	7.427
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.421</b>	<b>51.661</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.161.421</b>	<b>2.481.661</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		776.968	489.948
<b>Egenkapital</b>		<b>901.968</b>	<b>614.948</b>
Hensættelse til udskudt skat		32.000	98.993
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>32.000</b>	<b>98.993</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.036.137	1.092.127
Selskabsskat		6.922	9.596
Deposita		30.900	44.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.073.959</b>	<b>1.146.123</b>
Gæld til realkreditinstitutter		50.365	39.565
Gæld til pengeinstitutter		17.658	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.800	29.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.463	531.604
Anden gæld		2.708	1.963
Periodeafgrænsningsposter		19.500	18.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>153.494</b>	<b>621.597</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.227.453</b>	<b>1.767.720</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.161.421</b>	<b>2.481.661</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	489.948	614.948
Forslag til resultatdisponering		-212.980	-212.980
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Skattefri tilskud		500.000	500.000
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>776.968</b>	<b>901.968</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
<b>Løn og gager</b>	24.000	48.000
	<b>24.000</b>	<b>48.000</b>

<b>2   Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.264	19.709
Finansielle omkostninger i øvrigt	43.623	53.619
	<b>44.887</b>	<b>73.328</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.922	9.596
Regulering af udskudt skat	-66.993	-4.751
	<b>-60.071</b>	<b>4.845</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		2.063.694
<b>Kostpris 30. september 2025</b>		<b>2.063.694</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		366.306
Årets værdireguleringer		-300.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025</b>		<b>66.306</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b>2.130.000</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 2025		2.130.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-300.000

## 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, ejendomstypen, 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 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.086.502	50.365	834.677	1.131.692
Selskabsskat	6.922	0	0	9.596
Deposita	30.900	0	30.900	44.400
	<b>1.124.324</b>	<b>50.365</b>	<b>865.577</b>	<b>1.185.688</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.087 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 2.130 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Søvej 3, Klejtrup ApS for 2024/25 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

## 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 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. 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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