

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Klarup Have II ApS
Høje Støvring 11
9530 Støvring

CVR nr. 42717193

Indsender:
STEPTO A/S
Porsborgparken 39
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 7. marts 2025

Dirigent
Anders Karkov

Selskabsoplysninger

Selskabet

Klarup Have II ApS
Høje Støvring 11
9530 Støvring

CVR-nr.: 42717193
Stiftelsesdato: 28.09.21
Hjemsted: Rebild Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kaj Erik Christoffersen

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
7. marts 2025, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Klarup Have II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 7. marts 2025

Direktion:

Kaj Erik Christoffersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Klarup Have II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Klarup Have II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 for 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søften, den 7. marts 2025

TJEK Revision & Rådgivning

Godkendt Revisionsaktieselskab

[nCVR-nr. 36563877

Anders Nybo Pedersen

Statsautoriseret Revisor

[nMNE-nr. mne47766

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på 2.096.608 kr. mod 31.484 kr. for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på 2.150.782 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Bruttotab	2.625.262	31.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.545.461	0
Resultat af primær drift	4.170.723	31.484
Andre finansielle indtægter	82.801	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-1.426.871	0
Finansielle omkostninger	-139.042	0
Ordinært resultat før skat	2.687.611	31.484
Skat af årets resultat	-591.003	0
ÅRETS RESULTAT	2.096.608	31.484
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.096.608	31.484
Disponeret i alt	2.096.608	31.484

Balance pr. 31. december

Note	31/12/2024	31/12/2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	57.481.589
Investeringsejendomme	73.041.973	0
Materielle anlægsaktiver i alt	73.041.973	57.481.589
Anlægsaktiver i alt	73.041.973	57.481.589
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.401	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	500.000
Andre tilgodehavender	62.218	0
Periodeafgrænsningsposter	37.588	17.147
Tilgodehavender i alt	115.207	517.147
Likvide beholdninger	998.082	2.532.490
Likvide beholdninger i alt	998.082	2.532.490
Omsætningsaktiver i alt	1.113.289	3.049.637
AKTIVER I ALT	74.155.262	60.531.226
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	2.110.782	14.174
Egenkapital i alt	2.150.782	54.174
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	340.001	0
Hensatte forpligtelser i alt	340.001	0
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	12.000.000	0
Gæld til kreditinstitutter	46.969.021	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.969.021	0
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	452.728	36.285.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser	305.437	11.953.058
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.430.914	11.519.549
Deposita	1.248.983	647.575
Selskabsskat	251.262	0
Periodeafgrænsningsposter	6.134	70.973
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.695.458	60.477.052
Gældsforpligtelser i alt	71.664.479	60.477.052

Note

PASSIVER I ALT

31/12/2024

31/12/2023

74.155.262

60.531.226

2. Oplysninger om dagsværdi
3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo	40.000	14.174	54.174
Resultatdisponering	0	2.096.608	2.096.608
Egenkapital, ultimo	40.000	2.110.782	2.150.782

Noter

	Investerings ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
1. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	0	57.481.589
Tilgang	0	14.014.923
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	71.496.512	-71.496.512
Anskaffelsessum, ultimo	71.496.512	0
Dagsværdireguleringer:		
Årets dagsværdireguleringer	1.545.461	0
Dagsværdireguleringer, ultimo	1.545.461	0
Bogført værdi, ultimo	73.041.973	0
	Investerings ejendomme	I alt
2. Oplysninger om dagsværdi		
Beløb i DKK		
Dagsværdi pr. 31.12.24	73.041.973	73.041.973
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.545.461	1.545.461

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.563 og et afkastkrav på 4,88%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 90% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.849. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr.46.969.021 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 73.041.973.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Klarup Have II ApS for 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktier, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede geeldsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneornkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel ornkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunkt.et for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.