



# **Klaregade 40-42 ApS**

Klosterbakken 13B, st., 5000 Odense C

CVR-nr. 38 84 58 29

## **Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026.

---

Jacob Juul Madsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Klaregade 40-42 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. marts 2026

### Direktion

Jacob Juul Madsen

## Til anpartshaverne i Klaregade 40-42 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Klaregade 40-42 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 24. marts 2026

## Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 46 12 58 94

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Klaregade 40-42 ApS  
Klosterbakken 13B, st.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 38 84 58 29  
Stiftet: 4. august 2017  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
8. regnskabsår

**Direktion**

Jacob Juul Madsen

**Revision**

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

**Modervirksomhed**

NFVJ ApS

Årsrapporten for Klaregade 40-42 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

#### 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 og amortisering af finansielle 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.

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 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. 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”.

Investeringsjendomme 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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Klaregade 40-42 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.504.624</b>	<b>2.513.012</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	180.000	121.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.684.624</b>	<b>2.634.012</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.911	4.916
Andre finansielle indtægter	3.213	118
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.610.429	-1.943.415
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.093.319</b>	<b>695.631</b>
4 Skat af årets resultat	-241.400	-15.528
<b>Årets resultat</b>	<b>851.919</b>	<b>680.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	851.919	680.103
<b>Disponeret i alt</b>	<b>851.919</b>	<b>680.103</b>

## Balance 30. september

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	<u>52.779.002</u>	<u>52.599.002</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.779.002</u>	<u>52.599.002</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.779.002</u></b>	<b><u>52.599.002</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	559.897	247.176
Periodeafgrænsningsposter	<u>88.522</u>	<u>68.496</u>
Tilgodehavender i alt	<u>648.419</u>	<u>315.672</u>
Likvide beholdninger	<u>578.253</u>	<u>193.914</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.226.672</u></b>	<b><u>509.586</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>54.005.674</u></b>	<b><u>53.108.588</u></b>

## Balance 30. september

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>7.652.882</u>	<u>6.800.963</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.702.882</u></b>	<b><u>6.850.963</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.569.800</u>	<u>2.328.400</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.569.800</u></b>	<b><u>2.328.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	<u>26.673.492</u>	<u>27.443.789</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.673.492</u>	<u>27.443.789</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	770.297	746.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.875	46.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.442.316	14.845.559
Anden gæld	<u>800.012</u>	<u>846.908</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.059.500</u>	<u>16.485.436</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>43.732.992</u></b>	<b><u>43.929.225</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>54.005.674</u></b>	<b><u>53.108.588</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	6.800.963	6.850.963
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>851.919</u>	<u>851.919</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>7.652.882</u></b>	<b><u>7.702.882</u></b>

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg, renovering og udlejning af ejendom samt andet hermed beslægtet virksomhed.

**2. Medarbejderforhold**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	593.822	569.724
Andre finansielle omkostninger	<u>1.016.607</u>	<u>1.373.691</u>
	<b><u>1.610.429</u></b>	<b><u>1.943.415</u></b>

**4. Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat	<u>241.400</u>	<u>15.528</u>
	<b><u>241.400</u></b>	<b><u>15.528</u></b>

**5. Investeringsejendomme**

Kostpris 1. oktober 2024	<u>40.797.876</u>	<u>40.797.876</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>40.797.876</u></b>	<b><u>40.797.876</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	11.801.126	11.680.126
Årets regulering til dagsværdi	<u>180.000</u>	<u>121.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b><u>11.981.126</u></b>	<b><u>11.801.126</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>52.779.002</u></b>	<b><u>52.599.002</u></b>

Investeringsejendommene består af boligudlejningsejendomme og erhvervslejemål i Odense C. Ejendommene består af 2.651 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 26 boliglejemål og 1 erhvervslejemål (alle lejemål er registreret som ejerlejligheder), med tilhørende parkering. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## 5. Investeringsejendomme (fortsat)

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, som har været anvendt konsistent i mange år, 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 mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig, (%)	4,40	4,40
Afkastkrav, erhverv, (%)	6,00	5,50
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	21.208	20.863
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	10.035	11.700

### Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,96%	60.106.000	52.779.000	7.327.000
4,46%	52.779.000	52.779.000	0
4,96%	48.113.000	52.779.000	-4.666.000

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	27.443.789	28.189.883
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-770.297</u>	<u>-746.094</u>
	<u><b>26.673.492</b></u>	<u><b>27.443.789</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.429.459</u>	<u>23.979.370</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.924 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 52.779 t.kr.

**8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NFVJ ApS, CVR-nr. 29526796, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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