

**KLITTE OG JENSEN EJENDOMME ApS**

**Bogøvej 14, 8382 Hinnerup**

---

**Årsrapport**

**2024**

---

**CVR-nr. 29 00 91 20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2025.

---

**Finn Jensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |                                                 |
|---|-------------------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning                               |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

#### **Ledelsesberetning**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning   |

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 5  | Resultatopgørelse        |
| 6  | Balance                  |
| 8  | Egenkapitalopgørelse     |
| 9  | Noter                    |
| 11 | Anvendt regnskabspraksis |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for KLITTE OG JENSEN EJENDOMME 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.

Hinnerup, den 16. juni 2025

**Direktion**

Finn Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i KLITTE OG JENSEN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KLITTE OG JENSEN EJENDOMME 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 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 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.

Risskov, den 16. juni 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

KLITTE OG JENSEN EJENDOMME ApS

Bogøvej 14

8382 Hinnerup

Telefon: 86910088

CVR-nr.: 29 00 91 20

Stiftet: 15. september 2025

Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Finn Jensen, Direktør

### Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

### Modervirksomhed

KLITTE OG JENSEN HOLDING ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 740.087 kr. mod 197.673 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -254.429 kr. mod 9.046 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

I regnskabsåret er der identificeret en fejl vedrørende hensættelsen til udskudt skat, som relaterer sig til regnskabsåret 2023. Denne fejl har medført en tilpasning af sammenligningstallene i årsregnskabet for 2024. For nærmere oplysninger henvises til afsnittet "Væsentlige fejl" under anvendt regnskabspraksis, hvor korrektionen og dens regnskabsmæssige effekt er nærmere beskrevet.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2024</u>     | <u>2023</u>    |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>740.087</b>  | <b>197.673</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -144.759        | 0              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>595.328</b>  | <b>197.673</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -920.874        | -222.475       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-325.546</b> | <b>-24.802</b> |
| Skat af årets resultat                            | 71.117          | 33.848         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-254.429</b> | <b>9.046</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 0               | 250.000        |
| Disponeret fra overført resultat                  | -254.429        | -240.954       |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-254.429</b> | <b>9.046</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                |                   |                   |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                   |                   |
| 2                        | Investeringsejendomme          | 19.931.869        | 14.683.093        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 19.931.869        | 14.683.093        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>19.931.869</b> | <b>14.683.093</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                   |                   |
|                          | Andre tilgodehavender          | 526.066           | 938.297           |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 0                 | 13.561            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | 526.066           | 951.858           |
|                          | Likvide beholdninger           | 58.503            | 15.384            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>584.569</b>    | <b>967.242</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>20.516.438</b> | <b>15.650.335</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |                   |
| Virksomhedskapital                             | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                              | 1.583.747         | 1.838.177         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret            | 0                 | 250.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>1.708.747</b>  | <b>2.213.177</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 685.883           | 757.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>685.883</b>    | <b>757.000</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 762.280           | 923.370           |
| Deposita                                       | 97.200            | 0                 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 859.480           | 923.370           |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld          | 161.410           | 150.000           |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 10.707.355        | 8.898.716         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 69.625            | 903.247           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 6.323.938         | 1.737.625         |
| Anden gæld                                     | 0                 | 67.200            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 17.262.328        | 11.756.788        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>18.121.808</b> | <b>12.680.158</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>20.516.438</b> | <b>15.650.335</b> |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |
| <b>5 Eventualposter</b>                        |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> | <b>I alt</b>     |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024               | 125.000                   | 1.838.176                | 250.000                                    | 2.213.176        |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -250.000                                   | -250.000         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -254.429                 | 0                                          | -254.429         |
|                                          | <b>125.000</b>            | <b>1.583.747</b>         | <b>0</b>                                   | <b>1.708.747</b> |

## Noter

|                                                    | 2024                     | 2023                                        |                                   |                        |
|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger                 |                          |                                             |                                   |                        |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 218.953                  | 61.701                                      |                                   |                        |
| Andre finansielle omkostninger                     | 701.921                  | 160.774                                     |                                   |                        |
|                                                    | 920.874                  | 222.475                                     |                                   |                        |
| 2. Investeringsejendomme                           |                          |                                             |                                   |                        |
| Kostpris 1. januar 2024                            | 14.683.092               | 862.077                                     |                                   |                        |
| Tilgang i årets løb                                | 5.393.536                | 13.821.016                                  |                                   |                        |
| Kostpris 31. december 2024                         | 20.076.628               | 14.683.093                                  |                                   |                        |
| Årets afskrivninger                                | -144.759                 | 0                                           |                                   |                        |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2024         | -144.759                 | 0                                           |                                   |                        |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024            | 19.931.869               | 14.683.093                                  |                                   |                        |
| 3. Gældsforpligtelser                              |                          |                                             |                                   |                        |
|                                                    | Gæld i alt<br>31/12 2024 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024 | Restgæld<br>efter 5 år |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter                  | 923.690                  | 161.410                                     | 762.280                           | 111.966                |
| Deposita                                           | 97.200                   | 0                                           | 97.200                            | 97.200                 |
|                                                    | 1.020.890                | 161.410                                     | 859.480                           | 209.166                |

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 924 t.kr., er der givet realkreditpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 19.932 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.791 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 19.932 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KLITTE OG JENSEN HOLDING ApS, CVR-nr. 27506887, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KLITTE OG JENSEN EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Væsentlige fejl i tidligere år

I forbindelse med gennemgangen af tidligere års regnskaber er der identificeret væsentlige fejl, som har påvirket indregningen af hensættelse til udskudt skat samt egenkapitalen.

Ændringen har medført forøgelse af hensættelsen til udskudt skat med 601 t.kr, med tilsvarende reducere af egenkapitalen. Rettelsen er foretaget i 2023 og sammenligningstal er korrigeret.

### 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 sambeskatte 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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                       | Brugstid  | Restværdi |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Investeringsejendomme | 15-100 år | 0-10 %    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 KLITTE OG JENSEN EJENDOMME 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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