

# **Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS**

Lysbjergvej 11, 6500 Vojens

CVR-nr. 10 14 11 25

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2023

Dirigent:

.....  
Steen Lampe

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 16. maj 2023  
Direktion:

.....  
Steen Lampe

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 den 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.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring

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.

Haderslev, den 16. maj 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS
Adresse, postnr., by	Lysbjergvej 11, 6500 Vojens
CVR-nr.	10 14 11 25
Stiftet	30. juni 2003
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Steen Lampe
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 1.731.754 kr. mod et underskud på 341.774 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 680.501 kr. Årets resultat er påvirket af en ekstraordinær nedskrivning på selskabets ejendom.

Ledelsen henleder endvidere opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvor det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Selskabets moderselskab har via afgivet støtteerklæring tilkendegivet, at såfremt det måtte vise sig nødvendigt at ville stille den nødvendige finansiering og likviditet til rådighed frem til aflæggelsen af årsregnskabet for 2023. På grundlag heraf er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttotab</b>	-281.970	-215.736
	Nedskrivning af aktiver bestemt for salg, varebeholdninger	-1.818.700	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-2.100.670	-215.736
	Finansielle indtægter	0	281
5	Finansielle omkostninger	-119.470	-160.110
	<b>Resultat før skat</b>	-2.220.140	-375.565
6	Skat af årets resultat	488.386	33.791
	<b>Årets resultat</b>	-1.731.754	-341.774
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-1.731.754	-341.774
		-1.731.754	-341.774



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Aktiver bestemt for salg, varebeholdninger	7.500.000	9.318.700
		<u>7.500.000</u>	<u>9.318.700</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	88.786	83.036
	Andre tilgodehavender	66.444	29.993
		<u>155.230</u>	<u>113.029</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	580
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.655.230</u>	<u>9.432.309</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.655.230</u>	<u>9.432.309</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	555.501	2.287.255
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>680.501</u>	<u>2.412.255</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	943.000	1.342.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>943.000</u>	<u>1.342.600</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	823.311	1.012.504
		<u>823.311</u>	<u>1.012.504</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	191.784	192.569
	Gæld til banker	101.559	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	147.374
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.899.575	4.325.007
		<u>5.208.418</u>	<u>4.664.950</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.031.729</u>	<u>5.677.454</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>7.655.230</u></u>	<u><u>9.432.309</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Særlige poster
- 4 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.287.255	2.412.255
Overført via resultatdisponering	0	-1.731.754	-1.731.754
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>555.501</u>	<u>680.501</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kløvervej 71, Haderslev ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2022 haft et underskud på 2.220 t.kr. før skat. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets ejendom sælges eller udlejes, herunder alternativt at ejer vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed til finansiering af driften og indfrielse af forpligtelser indtil udgangen af det efterfølgende regnskabsår. Det er direktionens forventning, at selskabet via udlejning og forventet salg af selskabets ejendom, vil have den fornødne likviditet til rådighed. Der er samtidig tilkendegivelse fra selskabets ejer om, at såfremt det måtte vise sig nødvendigt, vil de stille den nødvendige finansiering og likviditet til rådighed, som gør muligt at finansiere selskabets aktiviteter i regnskabsåret 2023.

På grundlag heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

#### 3 Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en ekstraordinær nedskrivning på virksomhedens ejendom. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Nedskrivningen udgør i alt 1.819 t.kr.

#### 4 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	97.604	146.207
Andre finansielle omkostninger	21.866	13.903
	<u>119.470</u>	<u>160.110</u>

#### 6 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-88.786	-83.036
Årets regulering af udskudt skat	-399.600	408
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	48.837
	<u>-488.386</u>	<u>-33.791</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 421 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

Selskabet indgik fra 2020 i en dansk sambeskatning med Steen Lampe Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 7.500.000 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steen Lampe

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Kløervej 71 Hadersle...

Serienummer: b820b7fc-17d8-49ce-8927-f394491f9803

IP: 89.184.xxx.xxx

2023-05-22 09:03:49 UTC



## Steen Lampe

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Kløervej 71 Hadersle...

Serienummer: b820b7fc-17d8-49ce-8927-f394491f9803

IP: 89.184.xxx.xxx

2023-05-22 09:03:49 UTC



## Lars G. Mortensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-22 09:41:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>