

**Kløvermarken A/S**

**CVR-nr. 17858084**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Karsten Kronborg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for 2015	3
Balance pr. 31.12.2015	3
Egenkapitalopgørelse for 2015	3
Noter	3

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kløvermarken A/S  
Kløvermarksvej 70  
2300 København S

CVR-nr.: 17858084  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Søren Gjelstrup, formand  
Bo Rigmond Sattrup, næstformand  
Karsten Kronborg

### **Direktion**

Karsten Kronborg, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Kløvermarken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.05.2016

## Direktion

Karsten Kronborg  
administrerende direktør

## Bestyrelse

Søren Gjelstrup  
formand

Bo Rigmond Sattrup  
næstformand

Karsten Kronborg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Kløvermarken A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kløvermarken A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Gerner  
statsautoriseret revisor

Ole Ørnstrup  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendomme samt udlejnings- og beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driftsresultatet blev et overskud på 1.431 t.kr.

Årets resultat blev et overskud på 3.554 t.kr.

Bestyrelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Kløvermarken A/S forventer at realisere et positivt resultat i 2016, ligesom selskabets likviditetsbudget udviser positiv likviditet i 2016.

### Særlige risici

Selskabets særlige driftsrisici knytter sig til evnen til at kunne fastholde og udbygge det københavnske erhvervsudlejningsmarked. Selskabet skal udvise fleksibilitet, så fokus til enhver tid er rettet mod den lønsomme del af markedet.

Selskabet er i et vist omfang eksponeret over for ændringer i renteniveauet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører primært lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til løn og gager, leje og leasing samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der indgår i produktionsprocessen. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af lagerbeholdninger i posten.

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger ved salg og distribution af virksomhedens produkter, herunder reklameomkostninger, rejse- og repræsentationsomkostninger mv. samt afskrivninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Virksomheden er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygningen, Kløvermarksvej	30 år
Særlige bygninger	4-6 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Finansielle leasingforpligtelser**

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>3.523.170</b>	<b>1.807</b>
Distributionsomkostninger	1, 2	(231.441)	(192)
Administrationsomkostninger	1, 2	<u>(1.860.799)</u>	<u>(2.247)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.430.930</b>	<b>(632)</b>
Andre finansielle indtægter	3	3.000.000	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(712.600)</u>	<u>(5.933)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>3.718.330</b>	<b>(6.565)</b>
Skat af ordinært resultat	5	<u>(164.579)</u>	<u>(351)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.553.751</u></b>	<b><u>(6.916)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.553.751</u>	<u>(6.916)</u>
		<b><u>3.553.751</u></b>	<b><u>(6.916)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		34.515.479	35.188
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		114.449	4.470
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>34.629.928</u></b>	<b><u>39.658</u></b>
Andre tilgodehavender		4.208.333	0
Udskudt skat		2.464.897	2.629
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.673.230</u></b>	<b><u>2.629</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>41.303.158</u></b>	<b><u>42.287</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.193	129
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.663.807	580
Andre tilgodehavender		231.184	339
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.999.184</u></b>	<b><u>1.048</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>8.884</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>8.008.068</u></b>	<b><u>1.052</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>49.311.226</u></b>	<b><u>43.339</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	10.000.000	10.000
Overført overskud eller underskud		5.972.389	2.419
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.972.389</u></b>	<b><u>12.419</u></b>
Andre hensatte forpligtelser		0	3.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>3.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.045.952	23.104
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>22.045.952</u></b>	<b><u>23.104</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.058.163	1.093
Bankgæld		8.841.249	10
Finansielle leasingforpligtelser		49.000	0
Deposita		317.391	400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		646.786	702
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.395
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		23.588	0
Anden gæld		356.708	216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.292.885</u></b>	<b><u>4.816</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>33.338.837</u></b>	<b><u>27.920</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>49.311.226</u></b>	<b><u>43.339</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000.000	2.418.638	12.418.638
Årets resultat	0	3.553.751	3.553.751
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>5.972.389</b>	<b>15.972.389</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	958.920	803
Pensioner	54.348	50
Andre omkostninger til social sikring	3.240	3
Andre personaleomkostninger	181.637	154
	<b>1.198.145</b>	<b>1.010</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.189.509	1.271
	<b>1.189.509</b>	<b>1.271</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	3.000.000	0
	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>

Det er konstateret, at den i 2014 foretagne hensættelse vedrørende solidarisk selvskyldnerkaution ikke blev aktuel, hvorfor beløbet er indtægtsført i 2015, se også note 4.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	712.600	2.933
Øvrige finansielle omkostninger	0	3.000
	<b>712.600</b>	<b>5.933</b>

I renteomkostninger i øvrigt indgik der i 2014 udgiftsførelse af endnu ikke amortiserede låneomkostninger og kurstab på 2.185 t.kr. i forbindelse med omlægning af gæld til realkreditinstitutter.

Øvrige finansielle omkostninger vedrørte i 2014 hensættelse vedrørende solidarisk selvskyldnerkaution.

## Noter

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 t.kr.</b>			
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>					
Ændring af udskudt skat	164.579	351			
	<b>164.579</b>	<b>351</b>			
	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>			
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>					
Kostpris primo	45.590.000	13.658.000			
Afgange	0	(13.462.558)			
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.590.000</b>	<b>195.442</b>			
Af- og nedskrivninger primo	(10.401.904)	(9.188.253)			
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	9.624.152			
Årets afskrivninger	(672.617)	(516.892)			
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(11.074.521)</b>	<b>(80.993)</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.515.479</b>	<b>114.449</b>			
Ikke-ejede aktiver	<b>0</b>	<b>112.860</b>			
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>		
<b>7. Virksomhedskapital</b>					
Aktiekapital	100.000	100,00	10.000.000		
	<b>100.000</b>		<b>10.000.000</b>		
	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 kr.</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	51.625.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	(41.625.000)
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>



## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.044	1.058.163	22.045.952	16.380.858
Finansielle leasingforpligtelser	49	0	0	0
	<b>1.093</b>	<b>1.058.163</b>	<b>22.045.952</b>	<b>16.380.858</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kronborg Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har over for søsterselskabet DCR Miljø A/S afgivet tilbagetrædelseserklæringer over for Danske Bank for i alt 31.500 t.kr.

Selskabet har endvidere stillet ubegrænset, solidarisk selvskyldnerkaution for moderselskabet, RenHold A/S' og søsterselskabet, DCR Miljø A/S' til hver tid værende gæld til Danske Bank. Den samlede gæld udgjorde 0 kr. pr. 31. december 2015.

Der er ejerpantebrev for 2.000 t.kr. i kontor- og forretningsejendommen, Kløvermarksvej 70, 2300 København S.

## 11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

RenHold A/S ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Kronborg Holding ApS ejer alle aktier i RenHold A/S.