

# **Ejendomsselskabet Firkløveret I/S**

Hiort Lorenzens Vej 19  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/11/2019**

---

**Jacob Kjeldsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om review .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Firkløveret I/S  
Hiort Lorenzens Vej 19  
6100 Haderslev

CVR-nr: 25992563  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 30/06/2019

**Revisor** BRANDT STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Birkemose Allé 39, 1  
6000 Kolding  
DK Danmark  
CVR-nr: 25492145  
P-enhed: 1016112425

# Ledespåtegning

## Indehavernes påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet Firkløveret I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Haderslev, den 06/11/2019

## Direktion

Dens ApS

RAS ApS

# Den uafhængige revisors erklæring om review

Til interessenterne i Ejendomsselskabet Firkløveret I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Firkløveret I/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Interessenterne har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Interessenterne har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det årsregnskab. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de inter-nationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsrapporten.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, 06/11/2019

Malene Mogensen , mne34478

statsautoriseret revisor

BRANDT STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr.: 25492145

# Anvendt regnskabspraksis

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

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

Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2018 - 30. juni 2019. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

## 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 den interne årsrapport aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Vederlag til indehavere

Der er ikke i resultatopgørelsen indregnet vederlag til virksomhedens indehavere.

### Lejeindtægter

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger. Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skatter

Da interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Betalte, skyldige og udskudte skatter mv. indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 fremadrettet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Driftsmidler	5 år

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>10.613.874</b>	<b>7.236.183</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-2.051.886	-1.049.286
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>8.561.988</b>	<b>6.186.897</b>
Andre finansielle indtægter .....		131.907	101.063
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-1.178.339	-809.732
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>7.515.556</b>	<b>5.478.228</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>7.515.556</b>	<b>5.478.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		7.515.556	5.478.228
<b>I alt</b> .....		<b>7.515.556</b>	<b>5.478.228</b>



# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		51.850.654	53.531.014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		677	4.723
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>51.851.331</b>	<b>53.535.757</b>
Andre tilgodehavender .....		2.325.000	2.700.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.325.000</b>	<b>2.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>54.176.331</b>	<b>56.235.737</b>
Andre tilgodehavender .....		124.330	264.682
Periodeafgrænsningsposter .....		67.715	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>192.045</b>	<b>264.682</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>192.045</b>	<b>264.682</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>54.368.376</b>	<b>56.500.419</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		8.664.006	30.224.096
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>8.664.006</b>	<b>30.224.096</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		38.198.885	20.238.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>38.198.885</b>	<b>20.238.116</b>
Gæld til banker .....		3.609.591	2.107.175
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.895.894	3.500.908
Periodeafgrænsningsposter .....		0	430.124
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>7.505.485</b>	<b>6.038.207</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>45.704.370</b>	<b>26.276.323</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>54.368.376</b>	<b>56.500.419</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017 kr.
Renter tilknyttede virksomheder	35.617	34.231
Andre finansielle omkostninger	1.142.722	775.501
	1.178.339	809.732

## 2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb og drift af erhvervsejendomme.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ved realisering af virksomhedens aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssig værdi kan der være en udskudt skatteforpligtelse. Denne forpligtelse er afsat i indehaverens årsrapport.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea er der stillet følgende:

3.100.000 kr. ejerpantebrev med pant i ejendommen Lumbyesvej 34.

4.850.000 kr. ejerpantebrev med pant i ejendommen Vejlevej 10.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.198.885 kr., er der givet pant i ejendommene Kokmose 14, Lumbyesvej 34, Vejlevej 10 og Industrivej 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 51.850.654 kr.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1