



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Birkemose Allé 39, 1. sal  
6000 Kolding  
T +45 76 34 40 00

CVR nr. 25 49 21 45

kolding@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Ejendomsselskabet Firkløveret I/S

Hiort Lorenzens Vej 19, 6100 Haderslev

**CVR-nr. 25 99 25 63**

## Årsrapport

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2022.

---

**Jacob Høj Kjeldsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>   |             |
| Ledelsespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger  | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 4           |
| Resultatopgørelse  | 8           |
| Balance  | 9           |
| Noter  | 11          |

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Ejendomsselskabet Firkløveret I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 9. november 2022

### Interessenter

RAS ApS

Dens ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til interessenterne i Ejendomsselskabet Firkløveret I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Firkløveret I/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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 relevante 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 internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 9. november 2022

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor  
mne34478

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Firkløveret I/S<br>Hiort Lorenzens Vej 19<br>6100 Haderslev                     |
|                        | CVR-nr.: 25 99 25 63  |
|                        | Stiftet: 16. november 2000  |
|                        | Hjemsted: Haderslev   |
|                        | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni   |
| <b>Interessenterne</b> | RAS ApS<br>Dens ApS   |
| <b>Revisor</b>         | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Birkemose Allé 39, 1. sal<br>6000 Kolding |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Firkløveret I/S 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.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 og andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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 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.

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:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 10-50 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u>                                       | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>7.474.076</b>      | <b>7.282.071</b>      |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.380.414            | -1.379.797            |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>6.093.662</b>      | <b>5.902.274</b>      |
| Andre finansielle indtægter                       | 14.437                | 64.313                |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -926.165              | -453.437              |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>5.181.934</b>      | <b>5.513.150</b>      |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                       |                       |
| Dens ApS  | 4.318.278             | 4.594.292             |
| RAS ApS   | 863.656               | 918.858               |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>5.181.934</b>      | <b>5.513.150</b>      |

## Balance 30. juni

| <u>Note</u>                     | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.              |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |                          |                          |
| Grunde og bygninger             | 48.111.191               | 49.473.092               |
| Materielle anlægsaktiver i alt  | <u>48.111.191</u>        | <u>49.473.092</u>        |
| Andre tilgodehavender           | 0                        | 1.725.000                |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>0</u>                 | <u>1.725.000</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>48.111.191</u></b> | <b><u>51.198.092</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |                          |                          |
| Andre tilgodehavender           | 123.698                  | 192.863                  |
| Periodeafgrænsningsposter       | 77.107                   | 75.618                   |
| Tilgodehavender i alt           | <u>200.805</u>           | <u>268.481</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>200.805</u></b>    | <b><u>268.481</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>48.311.996</u></b> | <b><u>51.466.573</u></b> |

## Balance 30. juni

| <u>Note</u>                              | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Dens ApS                                 | 17.552.180        | 9.356.847         |
| RAS ApS                                  | 8.661.956         | 7.672.889         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>26.214.136</b> | <b>17.029.736</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 17.452.117        | 26.048.297        |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 17.452.117        | 26.048.297        |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld    | 2.401.442         | 3.370.339         |
| Gæld til pengeinstitutter                | 83.660            | 2.288.900         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 29.000            | 26.900            |
| Anden gæld                               | 1.688.034         | 2.263.186         |
| Periodeafgrænsningsposter                | 443.607           | 439.215           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 4.645.743         | 8.388.540         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>22.097.860</b> | <b>34.436.837</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>48.311.996</b> | <b>51.466.573</b> |
| <br>                                     |                   |                   |
| 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter |                   |                   |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                   |                   |
| 5 Eventualposter mv.                     |                   |                   |

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb og drift af erhvervsejendomme.

|  | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr. |
|--|----------------|----------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |                |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 14.076         | 13.800         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 912.089        | 439.637        |
|  | <b>926.165</b> | <b>453.437</b> |

### 3. Kortfristet del af langfristet gæld

|                                | Gæld i alt<br>30/6 2022<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>30/6 2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 19.853.559                     | 2.401.442  | 17.452.117                              | 7.871.879                     |
|                                | <b>19.853.559</b>              | <b>2.401.442</b>                                   | <b>17.452.117</b>                       | <b>7.871.879</b>              |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.854 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 48.111 t.kr.

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.

### 5. Eventualposter mv.

Ved realisering af virksomhedens aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssig værdi kan der være en udskudt skatteforpligtelse.