

**Projektselskabet
Kløverprisvej A/S**

Bispevej 2
2400 København NV
CVR-nr. 27381928

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2020

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Projektselskabet Kløverprisvej A/S
Bispevej 2
2400 København NV

CVR-nr. 27381928
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand
Anders Lemvig
Martin Lyders Larsen

Direktion

Anders Lemvig, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Projektselskabet Kløverprisvej 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

Direktion

Anders Lemvig
direktør

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits
formand

Anders Lemvig

Martin Lyders Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Projektselskabet Kløverprisvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Kløverprisvej A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 2. april 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og handle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2019 udgør et overskud på 249 t.kr mod et underskud i 2018 på 63 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af købet af ejendommen Hvidovrevej 90 A pr. 1. august 2019.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 1.208 m2 beliggende i Hvidovre. Ejendommen er anskaffet pr. 1. august 2019, og da handelsdagen ligger tæt på regnskabsafslutningen, og der er tale om handel mellem to uafhængige parter, vurderes købsprisen som værende udtryk for dagsværdien pr. 31.12.2019.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er eskaleret i starten af 2020, og WHO har den 11. marts 2020 erklæret udbruddet for en verdensomspændende pandemi. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i alle grene af koncernen, både i AKF koncernen samt i vores indirekte investeringer, ligesom selskabernes leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 1.208 m2 beliggende i Hvidovre. Ejendommen er anskaffet pr. 1. august 2019, og da handelsdagen ligger tæt på regnskabsafslutningen, og der er tale om handel mellem to uafhængige parter, vurderes købsprisen som værende udtryk for dagsværdien pr. 31.12.2019. Lejen i ejendommene er ikke omsætningsbestemt, og påvirkes derfor ikke direkte af nedgang i aktivitet hos lejer, men som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, og dermed afkastkravet, er der risiko for at dagsværdien kan blive påvirket. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en ændring af ejendommens afkastkrav.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		701.337	0
Andre eksterne omkostninger		(99.416)	(82.779)
Ejendomsomkostninger		(47.263)	0
Driftsresultat		554.658	(82.779)
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	33.770
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(231.130)	(31.143)
Andre finansielle omkostninger		(891)	0
Resultat før skat		322.637	(80.152)
Skat af årets resultat	1	(73.216)	17.633
Årets resultat		249.421	(62.519)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		249.421	(62.519)
		249.421	(62.519)

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.085.660	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		5.586.834	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>19.672.494</u>	<u>0</u>
Udskudt skat	4	1.441.833	1.610.991
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>1.441.833</u>	<u>1.610.991</u>
Anlægsaktiver		<u>21.114.327</u>	<u>1.610.991</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.603	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.286.021
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		96.512	11.894
Andre tilgodehavender		107.616	0
Tilgodehavender		<u>226.731</u>	<u>1.297.915</u>
Likvide beholdninger		<u>927.393</u>	<u>91.190</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.154.124</u>	<u>1.389.105</u>
Aktiver		<u>22.268.451</u>	<u>3.000.096</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.400.000	2.400.000
Overført overskud eller underskud		(237.975)	(487.396)
Egenkapital		<u>2.162.025</u>	<u>1.912.604</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		682.976	12.500
Deposita		84.230	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.305.947	1.074.992
Anden gæld		33.273	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.106.426</u>	<u>1.087.492</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.106.426</u>	<u>1.087.492</u>
Passiver		<u>22.268.451</u>	<u>3.000.096</u>
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.400.000	(487.396)	1.912.604
Årets resultat	0	249.421	249.421
Egenkapital ultimo	2.400.000	(237.975)	2.162.025

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(96.512)	(11.894)
Ændring af udskudt skat	167.492	(7.976)
Regulering vedrørende tidligere år	2.236	2.237
	73.216	(17.633)

	Investe- rings- ejendomme kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgange	14.085.660	5.586.834
Kostpris ultimo	14.085.660	5.586.834
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.085.660	5.586.834

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 1.208 m2 beliggende i Hvidovre. Ejendommen er anskaffet pr. 1. august 2019, og da handelsdagen ligger tæt på regnskabsafslutningen, og der er tale om handel mellem to uafhængige parter, vurderes købsprisen som værende udtryk for dagsværdien pr. 31.12.2019.

	Udskudt skat kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.610.991
Afgange	(169.158)
Kostpris ultimo	1.441.833
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.441.833

	2019 kr.	2018 kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(95.278)	0
Fremførbare skattemæssige underskud	1.537.111	1.610.991
	1.441.833	1.610.991

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationselskabets årsregnskab.

6. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
AKF Holding A/S, København

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægter vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige rentekomkostninger.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.”

Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 80.210.xxx.xxx

2020-04-02 07:29:58Z

NEM ID 

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-02 09:10:42Z

NEM ID 

Martin Lyders Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-103479326535

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-04-02 09:10:49Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Adm. direktør

Serienummer: CVR:27381928-RID:63445614

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:10:18Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:27381928-RID:63445614

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:10:18Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:27381928-RID:63445614

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:10:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BE3XF-1G6CP-WM0BI-TUCNA-2GLW6-11HT

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>