

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Klovtofte

Sigridsvej 25, 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 49 53 85

## Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 3/3 2023.

---

Dirigent  
Kristine Zeest Leth

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med udlejning, køb og salg af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil. Selskabet har endvidere til formål at udlåne penge til andre, der helt eller delvist udøver en sådan virksomhed, at eje kapitalandele i virksomheder, der helt eller delvist udøver den nævnte virksomhed og at være komplementar i selskaber, der helt eller delvist udøver den nævnte virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Klovtofte.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Hellerup, den 3. marts 2023

### **Direktion**

Thomas Haderup

Kristine Zeest Leth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Klovtofte**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Klovtofte for regnskabsåret 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets 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. 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.

Fejlinformationer 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.

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 blandt andet 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.

Rødovre, den 3. marts 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Regnskabet er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

#### **Resultat af kapitalandele**

Kapitalinteresser medregnes med andel af resultat efter skat.

#### **Finansielle poster**

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22% ekskl. tillæg.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme måles til kostpris.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandel i kommanditselskab indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af kommanditselskabets regnskabsmæssige indre værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kursværdi.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	756	8.495
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	0	0
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>756</u>	<u>8.495</u>
2	Resultat af kapitalandele	55.573	29.382
	Renteudgifter	-578	-479
	<b>Resultat før skat</b>	<u>55.751</u>	<u>37.398</u>
3	Beregnete skatter	-12.328	-8.256
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>43.423</u></u>	<u><u>29.142</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	43.423	29.142
	Udbytte	0	0
		<u><u>43.423</u></u>	<u><u>29.142</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
		kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Ejendomme	<u>578.100</u>	<u>578.100</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>578.100</u>	<u>578.100</u>
	Andre kapitalandele	<u>368.640</u>	<u>328.067</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>368.640</u>	<u>328.067</u>
2	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>946.740</u>	<u>906.167</u>
	Bankindestående	<u>78.204</u>	<u>69.812</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>78.204</u>	<u>69.812</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>78.204</u>	<u>69.812</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>1.024.944</u></u>	<u><u>975.979</u></u>

## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	626.198	582.775
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>751.198</u>	<u>707.775</u>
3 Udskudt skat	<u>59.956</u>	<u>55.812</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>59.956</u>	<u>55.812</u>
Skyldig selskabsskat	4.184	114
Gæld til tilknyttede virksomheder	175.914	175.914
Anden gæld	<u>33.692</u>	<u>36.364</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>213.790</u>	<u>212.392</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>213.790</u>	<u>212.392</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>1.024.944</u></u>	<u><u>975.979</u></u>
4 <b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Anlægsaktiver</b>		
	<u>Ejendomme</u>	<u>Kapitalandel</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	578.100	120.000
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<u>578.100</u>	<u>120.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0	208.067
Opskrivninger i året	0	55.573
Nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-15.000</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>248.640</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>578.100</u>	<u>368.640</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	8.184	4.114
Udskudt skat, regulering	<u>4.144</u>	<u>4.142</u>
	<u>12.328</u>	<u>8.256</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>59.956</u>	<u>55.812</u>
<b>4 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		
Selskabet hæfter ubegrænset som komplementar for K/S Hørsvinget 4. Kommanditselskabet har en egenkapital pr. 31/12 2022 på kr. 12.287.999. Der er udstedt pantebrev på kr. 25.000 til ejerforeningen. Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end dem der fremgår af årsrapporten.		

# PENNEO

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

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

## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET MATR.NR. 5 DB KLOVTOFTE CVR:

31495385

Direktion

Serienummer: 78b7305b-def8-438c-82a2-641a942b66af

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-03 14:56:36 UTC



## Thomas Eide Nachteggall Haderup (CPR valideret)

Direktion

Serienummer: abe3afbc-9f10-489d-9786-83b6b8239274

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-03 16:56:53 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-03-05 12:02:42 UTC



## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 6a295d04-1c7b-444e-830d-e341ce47741c

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-05 14:12:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: UTMGV-2UGAE-N44KC-C2E2W-QNL0E-GQZ0D

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>