

Kløvermarksvej 30 ApS

**Nørregade 45, 1.
Revisionskontoret TLS
1165 København**

CVR-nr. 33 75 12 81

**Årsrapport for 2023
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2024

Kim Corneliussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kløvermarksvej 30 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2024

Direktion

Kim Corneliussen
direktør

Niels Peter Hannibalsen
direktør

Ulrich Friberg-Richelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kløvermarksvej 30 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kløvermarksvej 30 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 18. juni 2024

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen
statsautoriseret revisor
mne34465

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kløvermarksvej 30 ApS
Nørregade 45, 1.
Revisionskontoret TLS
1165 København

CVR-nr.: 33 75 12 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 30. maj 2011

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Kim Corneliussen, direktør
Niels Peter Hannibalsen, direktør
Ulrich Friberg-Richelsen, direktør

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Marskvej 27A
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 446.877, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.077.035.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kløvermarksvej 30 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift indeholder direkte omkostninger i form af vedligeholdelse, ejendomsskat mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af måleingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der 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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle poster til dagsværdi.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdierguling af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		551.935	163.039
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-416.399
Resultat før finansielle poster		551.935	-253.360
Finansielle indtægter	1	100.877	113.075
Finansielle omkostninger	2	-79.919	-228.584
Resultat før skat		572.893	-368.869
Skat af årets resultat	3	-126.016	78.814
Årets resultat		446.877	-290.055
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		240.000	300.000
Overført resultat		206.877	-590.055
		446.877	-290.055

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver		6.000.000	6.000.000
Anlægsaktiver i alt		6.000.000	6.000.000
Andre tilgodehavender		23.923	15.672
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		248.700	0
Selskabsskat		0	53.175
Tilgodehavender		272.623	68.847
Værdipapirer		126.280	733.550
Værdipapirer		126.280	733.550
Likvide beholdninger		14.050	0
Omsætningsaktiver i alt		412.953	802.397
Aktiver i alt		6.412.953	6.802.397

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		1.777.035	1.570.158
Foreslået udbytte for regnskabsåret		240.000	300.000
Egenkapital		2.077.035	1.930.158
Hensættelse til udskudt skat		597.130	594.930
Hensatte forpligtelser i alt		597.130	594.930
Gæld til realkreditinstitutter		3.256.926	3.393.714
Langfristede gældsforpligtelser		3.256.926	3.393.714
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		144.595	175.345
Banker, kortfristet gæld		0	202.494
Modtagne forudbetalinger fra kunder		33.665	27.661
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.386	223.908
Selskabsskat		61.176	0
Anden gæld		45.290	64.737
Deposita		192.750	189.450
Kortfristede gældsforpligtelser		481.862	883.595
Gældsforpligtelser i alt		3.738.788	4.277.309
Passiver i alt		6.412.953	6.802.397
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	60.000	1.570.158	300.000	1.930.158
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	206.877	240.000	446.877
Egenkapital 31. december 2023	60.000	1.777.035	240.000	2.077.035

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	59.243	96.030
Værdiregulering af værdipapirsbeholdning	<u>41.634</u>	<u>17.045</u>
	<u>100.877</u>	<u>113.075</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	3.407	3.080
Andre finansielle omkostninger	65.945	45.317
Værdiregulering af værdipapirsbeholdning	<u>10.567</u>	<u>180.187</u>
	<u>79.919</u>	<u>228.584</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	123.816	10.516
Årets udskudte skat	<u>2.200</u>	<u>-89.330</u>
	<u>126.016</u>	<u>-78.814</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		<u>3.405.493</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>3.405.493</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		<u>2.594.507</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>2.594.507</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>6.000.000</u>

Noter

5 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen af anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 531 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,75 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen er en boligudlejningsejendom og er beliggende i København.

Lejekontrakterne er indgået på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 793.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank, t.kr. 3.401, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.000