

# **KLØVERMARKSVEJ 30 ApS**

Nørregade 45 1  
1165 København K

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/02/2020**

---

**Kim Corneliussen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KLØVERMARKSVEJ 30 ApS  
Nørregade 45 1  
1165 København K

CVR-nr: 33751281

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Vi aflægger hermed selskabets årsrapport for 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København K, den 06/02/2020

## Direktion

Niels Peter Hannibalsen

Ulrich Friberg-Richelsen

Kim Corneliussen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom og nærtbeslægtet virksomhed hermed.

### Usædvanlige forhold/væsentlig usikkerhed

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom til dagsværdi er forbundet med usikkerhed i forhold til indregning og måling. Der henvises til anvendt regnskabspraksis, samt note herom.

Der har herudover ikke været forhold, som kan betegnes som usædvanlige eller som har givet anledning til væsentlig usikkerhed ved regnskabsaflæggelsen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne regnskabsår fremgår af følgende resultatopgørelse for perioden 01.01.19 – 31.12.19 samt balance pr. 31.12.19.

Selskabet forventer i det kommende år et positivt resultat

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten er aflagt 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af tjenesteydelser i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning opgøres ekskl. moms og rabatter.

Nettoomsætningen er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særlig post, men sammendraget med visse omkostninger i bruttoresultatet.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, samt amortisering af låneomkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab- på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles efter første indregning til kostpris og værdireguleringer i forhold til kostprisen indregnes i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi opgøres af selskabets ledelse. I kostprisen indregnes omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelse, samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Endvidere indgår efterfølgende forbedringer af investeringsejendomme til kostpris.

Målingen af investeringsejendomme sker ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast i form af en forventet markedsbaseret lejeindtægt for ejendommen med fradrag af stabiliserede gennemsnitlige driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, skatter m.v. sættes i forhold til et afkastskrav der er vurderet ud fra ejendommens stand, beliggenhed, genudlejningsmuligheder m.v.

Da investeringsejendomme løbende vurderes til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på disse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

### **Gæld**

Prioritetsgæld vedrørende selskabets ejendomme måles ved første indregning til amortiseret kostpris.. Efter første indregning måles prioritetsgæld til dagsværdi.

ligesom investeringsejendomme som følge af, at risiko styres fælles for aktivet og tilhørende forpligtelser.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>174.416</b>	<b>-40.125</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>174.416</b>	<b>-40.125</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		959.180	695.259
Andre finansielle indtægter .....		29.053	160
Øvrige finansielle omkostninger .....		-4.569	-110.997
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.158.080</b>	<b>544.297</b>
Skat af årets resultat .....		-319.521	-120.054
<b>Årets resultat .....</b>		<b>838.559</b>	<b>424.243</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		75.000	150.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....			90.000
Overført resultat .....		763.559	184.243
<b>I alt .....</b>		<b>838.559</b>	<b>424.243</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		6.000.000	5.040.820
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>5.040.820</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>5.040.820</b>
Andre tilgodehavender .....		86.727	
Periodeafgrænsningsposter .....		3.779	2.385
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>90.506</b>	<b>2.385</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		788.076	797.755
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>788.076</b>	<b>797.755</b>
Likvide beholdninger .....			808.935
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>878.582</b>	<b>1.609.075</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.878.582</b>	<b>6.649.895</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger .....			1.921.877
Overført resultat .....		2.718.514	647.526
Forslag til udbytte .....		75.000	90.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.873.514</b>	<b>2.739.403</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		791.923	514.723
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>791.923</b>	<b>514.723</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.893.864	3.177.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.893.864</b>	<b>3.177.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		141.852	
Gæld til banker .....		1.503	
Skyldig selskabsskat .....			60.041
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		88.476	100.561
Deposita .....		87.450	57.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>319.281</b>	<b>218.202</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.213.145</b>	<b>3.395.769</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.878.582</b>	<b>6.649.895</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Der har ikke været ansatte i den aflagte regnskabsperiode.