

Kløvern Denmark ApS

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

CVR-nummer 36 46 47 63

Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2022

Andreas Kjærgaard Lange
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kløvern Denmark ApS Gammel Kongevej 60 1850 Frederiksberg C Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion	Andreas Kjærgaard Lange Annica Ruth Pettersson Peeter Kinnunen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postbox 250 2000 Frederiksberg
Stiftelsesdato	15. december 2014
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 123.934.020 mod et overskud på kr. 215.155.290 sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 891.369.718

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Kløvern Denmark 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 15. april 2022

Direktion

Andreas Kjærgaard Lange

Annica Ruth Pettersson

Peeter Kinnunen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kløvern Denmark ApS:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kløvern Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

København, den 15. april 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nummer 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
mne24830

Kaare K. Lendorf
statsautoriseret revisor
mne33819

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kløvern Denmark ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger m.v.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Regnskabspraxis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2021	2020
	Bruttofortjeneste	2.754.004	2.245.697
1	Personaleomkostninger	-2.323.430	-1.838.356
	Resultat af primær drift	430.574	407.341
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	140.463.467	228.162.183
2	Finansielle omkostninger	-13.291.664	-8.025.227
	Resultat før skat	127.602.377	220.544.297
3	Skat af årets resultat	-3.668.357	-5.389.007
	Årets resultat	123.934.020	215.155.290
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	62.500.000	0
	Overført til overført resultat	61.434.020	215.155.290
	Disponeret	123.934.020	215.155.290

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.746.084.201	1.238.157.830
Andre langfristede tilgodehavender	0	26.635.083
Finansielle anlægsaktiver	1.746.084.201	1.264.792.913
Anlægsaktiver	1.746.084.201	1.264.792.913
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	13.306.213	10.569.630
Andre tilgodehavender	0	100
Periodeafgrænsningsposter	0	13.597
Tilgodehavender	13.306.213	10.583.327
Likvide beholdninger	41.530.986	12.769.347
Omsætningsaktiver	54.837.199	23.352.674
Aktiver i alt	1.800.921.400	1.288.145.587

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	52.000	52.000
Overført resultat	828.817.718	767.383.698
Foreslået udbytte	62.500.000	0
Egenkapital	891.369.718	767.435.698
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	904.393.738	519.635.740
Langfristet gæld	904.393.738	519.635.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.966	383.303
Skyldig selskabsskat	1.500.707	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	746.296	0
Anden gæld	2.857.975	690.846
Kortfristet gæld	5.157.944	1.074.149
Gæld i alt	909.551.682	520.709.889
Passiver i alt	1.800.921.400	1.288.145.587
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter og ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	52.000	552.228.408	33.500.000	585.780.408
Udbetalt udbytte	0	0	-33.500.000	-33.500.000
Årets resultat	0	215.155.290	0	215.155.290
Egenkapital 31. december 2020	52.000	767.383.698	0	767.435.698
Egenkapital 1. januar 2021	52.000	767.383.698	0	767.435.698
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	61.434.020	62.500.000	123.934.020
Egenkapital 31. december 2021	52.000	828.817.718	62.500.000	891.369.718

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.138.347	1.669.296
Pensioner	176.373	162.243
Andre omkostninger til social sikring	8.710	6.817
Personaleomkostninger i alt	2.323.430	1.838.356
Gennemsnitligt antal medarbejdere	4	3
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.001.469	7.777.656
Finansielle omkostninger i øvrigt	290.195	247.571
	13.291.664	8.025.227
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	3.668.790	5.430.370
Ændring af hensættelse til udskudt skat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	-433	-41.363
	3.668.357	5.389.007

Noter til årsregnskabet

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar	1.308.621.297	1.308.621.297
Årets tilgang	437.462.904	0
Anskaffelsessum 31. december	1.746.084.201	1.308.621.297
Værdireguleringer pr. 1. januar	-70.463.467	-113.125.650
Årets værdiregulering	70.463.467	42.662.183
Værdireguleringer pr. 31. december	0	-70.463.467
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.746.084.201	1.238.157.830

Kapitalandele kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Argentum Komplementar ApS	100%	53.968	-6.752
Kløvern Gammel Kongevej ApS	100%	862.777.231	169.044.250
Kløvern Porcelænhaven ApS	100%	352.936.995	101.914.565
K/S Kløvern Fairway	100%	279.523.508	34.822.725
K/S Kløvern Roskildevej	100%	140.531.318	44.889.549
Kløvern KB32 ApS	100%	485.064.703	145.165.189

Noter til årsregnskabet

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale for følgende beløb:

Restløbetid i 7-10 måneder med en gennemsnitlige månedlig ydelse kr. 14.107., i alt kr 120.568.
Leasingforpligtelse vedrører leasing af biler.

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for dattervirksomheders gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i kapitalandele.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Oplysninger om koncernregnskaber

Moderselskab

Corem Property Group AB (publ)
(Orgnr 556463-9440)

Hjemsted

Sverige

Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab

www.corem.se

PENEEO

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.”

PEETER KINNUNEN

Direktionsmedlem

På vegne af: Corem

Serienummer: 19731016xxxx

IP: 95.192.xxx.xxx

2022-04-15 08:03:26 UTC



Andreas Kjærgaard Lange

Adm. direktør

På vegne af: Corem

Serienummer: PID:9208-2002-2-259755924014

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-15 20:28:27 UTC

NEM ID

Annica Ruth Pettersson

Direktionsmedlem

På vegne af: Corem

Serienummer: 19580817xxxx

IP: 77.91.xxx.xxx

2022-04-18 17:22:50 UTC



Henrik Reedtz

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-04-18 19:16:23 UTC

NEM ID

Kaare Kristensen

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-20 06:57:18 UTC

NEM ID

Andreas Kjærgaard Lange

Dirigent

På vegne af: Corem

Serienummer: PID:9208-2002-2-259755924014

IP: 77.91.xxx.xxx

2022-04-20 07:06:04 UTC

NEM ID

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 tidsstempelt 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>