

Kløvern Denmark ApS

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

CVR-nummer 36464763

Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2020

Andreas Kjærgaard Lange
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kløvern Denmark ApS Gammel Kongevej 60 1850 Frederiksberg C Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion	Andreas Kjærgaard Lange Annica Ruth Pettersson Peeter Kinnunen
Revision	ERNST & YOUNG 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 2019 udviser et underskud på 22.789.377 kr. mod et underskud på 10.804.505 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 491.488.330 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirussen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i begyndelsen af 2020. COVID-19 udbruddet kan have en potentiel effekt på forretningsprocesser og værdiansættelsen af investeringsejendomme i Selskabets datterselskaber (Datterselskaberne). Flere af Datterselskabernes lejere forventes påvirket af COVID-19 udbruddet, men det forventes fortsat, at lejen i al væsentlighed afregnes i overensstemmelse med lejekontrakterne.

Såvel Datterselskaberne som Selskabet har generelt realiseret resultater i 1. kvartal 2020, som svarer til det forventede.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 5. maj 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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 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.

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 regnskabsbrugere 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 revisions-handlinger, 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 5. maj 2020

ERNST & YOUNG

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 2019 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 sammentrækket 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 poster 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		2019	2018
	Bruttofortjeneste	1.644.760	341.819
1	Personaleomkostninger	-2.004.726	-960.552
	Resultat af primær drift	-359.966	-618.733
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	86.874.350	0
2	Finansielle indtægter	80	0
3	Finansielle omkostninger	-7.892.636	-10.607.730
	Resultat før skat	78.621.828	-11.226.463
4	Skat af årets resultat	-7.119.127	421.958
	Årets resultat	71.502.701	-10.804.505
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	33.500.000	0
	Overført til overført resultat	38.002.701	-10.804.505
	Disponeret	71.502.701	-10.804.505

Balance 31. december

Aktiver

Note	2019	2018
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.195.495.647	1.108.621.297
Andre langfristede tilgodehavender	25.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver	1.220.495.647	1.108.621.297
Anlægsaktiver	1.220.495.647	1.108.621.297
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	1.187.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	11.974.611
Tilgodehavende selskabsskat	6.113.775	0
Andre tilgodehavender	149	198
Udskudte skatteaktiver	0	1.232.906
Periodeafgrænsningsposter	0	10.572
Tilgodehavender	6.113.924	14.405.787
Likvide beholdninger	7.589.243	11.047.551
Omsætningsaktiver	13.703.167	25.453.338
Aktiver i alt	1.234.198.814	1.134.074.635

Balance 31. december

Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	52.000	52.000
Overført resultat	552.228.408	514.225.707
Foreslået udbytte	33.500.000	0
6 Egenkapital	585.780.408	514.277.707
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	647.785.511	614.906.308
Langfristet gæld	647.785.511	614.906.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser	251.540	1.297.969
Skyldig selskabsskat	0	845.767
Anden gæld	381.355	2.746.884
Kortfristet gæld	632.895	4.890.620
Gæld i alt	648.418.406	619.796.928
Passiver i alt	1.234.198.814	1.134.074.635
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter og ejerforhold		

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
1 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.831.159	880.162
Pensioner	166.560	77.550
Andre omkostninger til social sikring	7.007	2.840
Personalemkostninger i alt	2.004.726	960.552
Gennemsnitligt antal medarbejdere	3	3
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	80	3.308.511
	80	3.308.511
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.664.625	10.324.443
Renteomkostninger i øvrigt	228.011	283.287
	7.892.636	10.607.730
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	5.886.225	810.948
Ændring af hensættelse til udskudt skat	1.232.906	-1.232.906
Skat vedrørende tidligere år	-4	0
	7.119.127	-421.958

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar	1.308.621.297
Årets afgang	0
Årets tilgang	0
Anskaffelsessum 31. december	1.308.621.297
Værdireguleringer pr. 1. januar	-200.000.000
Tilbageførsel af tidligere nedskrivning	86.874.350
Udloddet udbytte	0
Værdireguleringer pr. 31. december	-113.125.650
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.195.495.647

Kapitalandele kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Argentum Komplementar ApS	100%	63.552	24.862
Kløvern Gammel Kongevej ApS	100%	660.645.825	106.876.566
Kløvern Porcelænhaven ApS	100%	339.937.185	66.798.651
K/S Kløvern Fairway	100%	286.901.995	60.172.177
K/S Kløvern Roskildevej	100%	131.738.333	13.767.801

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	52.000	514.225.707
Kapitalforhøjelse	0	0
Årets resultat	0	38.002.701
Egenkapital 31. december	52.000	552.228.408

	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	0	514.277.707
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	33.500.000	71.502.701
Egenkapital 31. december	33.500.000	585.780.408

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år.

	2019	2018	2017
Saldo primo	52.000	52.000	52.000
kapitalforhøjelse	0	0	0
	52.000	52.000	52.000

	2016	2015
Saldo primo	51.000	51.000
kapitalforhøjelse	1.000	0
	52.000	51.000

Noter til årsregnskabet

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale for følgende beløb:

Restløbetid i 19-46 måneder med en gennemsnitlige månedlig ydelse kr **5.027 t.kr.**, i alt kr **282.213**.

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

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Oplysninger om koncernregnskaber

<u>Moderselskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Kløvern AB	Sverige	www.klovern.se

PENNEO

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

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

Andreas Kjærgaard Lange

Adm. direktør

På vegne af: Klövern

Serienummer: PID:9208-2002-2-259755924014

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-05-05 07:44:46Z

NEM ID 

PEETER KINNUNEN

Direktionsmedlem

På vegne af: Klövern

Serienummer: 19731016xxxx

IP: 77.91.xxx.xxx

2020-05-05 11:44:33Z



Annica Ruth Pettersson

Direktionsmedlem

På vegne af: Klövern

Serienummer: 19580817xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2020-05-06 11:08:26Z



Kaare Kristensen

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-05-07 08:24:29Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-05-07 09:36:59Z

NEM ID 

Andreas Kjærgaard Lange

Dirigent

På vegne af: Klövern

Serienummer: PID:9208-2002-2-259755924014

IP: 77.91.xxx.xxx

2020-05-07 10:59:14Z

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>