



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET KLVP APS**  
**STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juni 2023

---

Thomas J. Havemann

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet KLVP ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	Hjemmeside: <a href="http://www.kaløvighusene.dk">www.kaløvighusene.dk</a>
	CVR-nr.: 37 25 28 83
	Stiftet: 25. november 2015
	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Johan Havemann Anne Mette Zibrandt
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet KLVP 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. juni 2023

Direktion:

---

Thomas Johan Havemann

---

Anne Mette Zibrandt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet KLVP ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet KLVP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 8. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendom har udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedrenten. Pr. 31. december 2022 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden, som ikke er indregnet i egenkapitalen. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten og egenkapitalen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.887.145</b>	<b>6.318.717</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		600.000	3.738.376
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.487.145</b>	<b>10.057.093</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	104.239	19.166
Andre finansielle omkostninger.....		-1.655.084	-2.576.144
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.936.300</b>	<b>7.500.115</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.085.986	-1.650.026
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.850.314</b>	<b>5.850.089</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	16.500.000
Overført resultat.....		3.850.314	-10.649.911
<b>I ALT</b> .....		<b>3.850.314</b>	<b>5.850.089</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		185.400.000	184.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	185.400.000	184.800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>185.400.000</b>	<b>184.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.513	270.855
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	16.188.885
Periodeafgrænsningsposter.....		45.178	43.853
Tilgodehavender.....		83.691	16.503.593
Likvide beholdninger.....		1.499.636	307.430
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.583.327</b>	<b>16.811.023</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>186.983.327</b>	<b>201.611.023</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		63.191.935	59.341.621
Forslag til udbytte.....		0	16.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>63.241.935</b>	<b>75.891.621</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		20.083.785	19.957.500
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>20.083.785</b>	<b>19.957.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		91.792.771	93.186.894
Anden gæld.....		5.541.605	7.388.521
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>97.334.376</b>	<b>100.575.415</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.425.924	1.413.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		214.534	95.413
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		863.033	0
Selskabsskat.....		959.701	694.855
Anden gæld.....		2.836.639	2.920.947
Periodeafgrænsningsposter.....		23.400	61.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.323.231</b>	<b>5.186.487</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>103.657.607</b>	<b>105.761.902</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>186.983.327</b>	<b>201.611.023</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	59.341.621	16.500.000	75.891.621
Forslag til resultatdisponering.....		3.850.314		3.850.314
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-16.500.000	-16.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>63.191.935</b>	<b>0</b>	<b>63.241.935</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	96.000	18.900	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.239	266	
	<b>104.239</b>	<b>19.166</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	959.701	694.855	2
Regulering af udskudt skat.....	126.285	955.171	
	<b>1.085.986</b>	<b>1.650.026</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2022.....		97.084.944	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>97.084.944</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		87.715.056	
Årets værdireguleringer.....		600.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		<b>88.315.056</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>185.400.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- udlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		185.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		600.000	

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aarhus består af boligudlejning. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i et normalindtjeningsår, og et vurderet afkastkrav på 3,75 - 4 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
				31/12 2021	
				gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	93.218.695	1.425.924	86.239.604	94.600.598	
Anden gæld.....	7.388.521	1.846.916	0	9.235.437	
	<b>100.607.216</b>	<b>3.272.840</b>	<b>86.239.604</b>	<b>103.836.035</b>	
<p>Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedsrenten. Pr. 31. december 2022 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden, som ikke er indregnet i egenkapitalen. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten og egenkapitalen.</p>					
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TH41 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 93.944 tkr. er der givet pant i ejendommen Kaløvigparken, 8543 Hornslet, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 185.400 tkr.</p> <p>Ejerpantebrev nom. 10.000 tkr. til sikkerhed for koncernselskabs engagement over for pengeinstitutter. Engagementet udgør pr. 31. december 2022, 21 tkr.</p>					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KLVP ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, ejendomsudgifter mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.