

# **Kløvermarken 8 P/S**

**C/O Engholm Bøgebakken 3, 3000 Helsingør**

**CVR-nr. 38 74 11 52**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

---

**Julie Engholm**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kløvermarken 8 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 4. maj 2023

### **Direktion**

Julie Engholm

### **Bestyrelse**

Svend Chresten Engholm

Julie Engholm

Christian Herman Engholm

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Kløvermarken 8 P/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kløvermarken 8 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 4. maj 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kløvermarken 8 P/S  
C/O Engholm Bøgebakken 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 38 74 11 52

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Svend Chresten Engholm  
Julie Engholm  
Christian Herman Engholm

**Direktion**

Julie Engholm

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består af udlejning af beboelse og erhvervslejemål.

### **Usædvanlige forhold**

I regnskabsåret er der indregnet en urealiseret gevinst på en renteswap, som har påvirket årets resultat med 10,8 mio. kr.

Herudover har der ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Kløvermarken 8 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>1/10 - 31/12 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.477.815</b>	<b>971.821</b>
2 Personaleomkostninger	-97.009	-34.872
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-1.076.500	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.304.306</b>	<b>936.949</b>
Andre finansielle indtægter	10.783.445	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.020.284	-201.804
<b>Årets resultat</b>	<b>13.067.467</b>	<b>735.145</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	13.067.467	0
Overføres til overført resultat	0	735.145
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.067.467</b>	<b>735.145</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>117.373.509</u>	<u>117.890.619</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>117.373.509</u>	<u>117.890.619</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>117.373.509</u></b>	<b><u>117.890.619</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.452	0
Andre tilgodehavender	<u>10.846.055</u>	<u>5.417</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.884.507</u>	<u>5.417</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.884.507</u></b>	<b><u>5.417</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>128.258.016</u></b>	<b><u>117.896.036</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	19.949.399	19.949.399
Foreslået udbytte for regnskabsåret	13.067.467	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.416.866</b>	<b>20.349.399</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	63.806.960	65.921.597
Gæld til kapitalinteressenter	28.378.538	28.378.538
Langfristede gældsforpligtelser i alt	92.185.498	94.300.135
Deposita og forudbetalt leje	2.533.188	2.935.079
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.500	12.500
Anden gæld	114.964	298.923
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.655.652	3.246.502
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>94.841.150</b>	<b>97.546.637</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>128.258.016</b>	<b>117.896.036</b>

**1 Usædvanlige forhold i årsrapporten**

**Noter**

---

	1/1 - 31/12 2022	1/10 - 31/12 2021
<b>1. Usædvanlige forhold i årsrapporten</b>		
I regnskabsåret er der indregnet en urealiseret gevinst på en renteswap, som har påvirket årets resultat med 10,8 mio. kr.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	95.652	34.194
Andre omkostninger til social sikring	1.357	678
	<u>97.009</u>	<u>34.872</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>