

---

# ***Klinten Ejendomme ApS***

Lerklinten 21, 4220 Korsør

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 14/9-2017 - 31/12-2018)

---

CVR-nr. 38 94 16 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/6 2019

Finn J. Poulsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 14. september - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14. september 2017 - 31. december 2018 for Klinten Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 21. juni 2019

## Direktion

Finn Johannes Poulsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Klinten Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klinten Ejendomme ApS for regnskabsåret 14. september 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 21. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bo Schou-Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne28703

Mark Phillip Beer  
statsautoriseret revisor  
mne29472

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Klinten Ejendomme ApS  
Lerklinten 21  
4220 Korsør

CVR-nr.: 38 94 16 90  
Regnskabsperiode: 14. september 2017 - 31. december 2018  
Stiftet: 14. september 2017  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Slagelse

**Direktion**

Finn Johannes Poulsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 14. september - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-325.376</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-283.935</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-609.311</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-214.509</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-823.820</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-823.820</u>
		<b><u>-823.820</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
Grunde og bygninger		7.287.659
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>7.287.659</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.287.659</b>
Andre tilgodehavender		310.415
<b>Tilgodehavender</b>		<b>310.415</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>48.741</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>359.156</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.646.815</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-823.820
<b>Egenkapital</b>		<b>-773.820</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.950.559
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.964.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>7.914.906</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	170.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.500
Periodeafgrænsningsposter		195.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>505.729</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.420.635</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.646.815</b>
Going concern	1	
Væsentligste aktiviteter	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Stiftelse 14. september	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-823.820	-823.820
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-823.820</b>	<b>-773.820</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen tabt egenkapitalen. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119.

Det er ledelsens vurdering at selskabet i det kommende år vil opnå positivt cashflow fra sine aktiviteter, og at grundlaget for fortsat drift derfor er sikret. Selskabet forventes ligeledes at kunne re-etablere egenkapitalen ved egen indtjening over en 3-5 årig periode.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og udleje fast ejendom og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	283.935
	<u>283.935</u>

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	164.347
Andre finansielle omkostninger	50.162
	<u>214.509</u>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 14. september	0
Tilgang i årets løb	7.571.594
Kostpris 31. december	<u>7.571.594</u>
Ned- og afskrivninger 14. september	0
Årets afskrivninger	283.935
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>283.935</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.287.659</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.270.591
Mellem 1 og 5 år	679.968
Langfristet del	2.950.559
Inden for 1 år	170.279
	<b>3.120.838</b>

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	4.964.347
Langfristet del	4.964.347
Inden for 1 år	0
	<b>4.964.347</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.287.659
---	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Klinten Holding 2009 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klinten Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved udlejning indregnes huslejeindtægter, når fordele og risici vedrørende udlejningen er overgået til lejer, huslejeindtægten kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen, vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige Bygninger	20 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.