

---

# ***Klinten Ejendomme ApS***

Lerklinten 21, 4220 Korsør

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 38 94 16 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/06 2022

Finn J. Poulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 29. juni 2022

## 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 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hellerup, den 29. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne28703

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Klinten Ejendomme ApS  
Lerklinten 21  
4220 Korsør

CVR-nr.: 38 94 16 90  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 14. september 2017  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Slagelse

## Direktion

Finn Johannes Poulsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>610.097</b>	<b>632.166</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-227.148	-227.148
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>382.949</b>	<b>405.018</b>
Finansielle omkostninger	3	-139.219	-149.093
<b>Resultat før skat</b>		<b>243.730</b>	<b>255.925</b>
Skat af årets resultat	4	-104.566	-101.478
<b>Årets resultat</b>		<b>139.164</b>	<b>154.447</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	139.164	154.447
	<b>139.164</b>	<b>154.447</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		6.606.215	6.833.363
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.606.215</b>	<b>6.833.363</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.606.215</b>	<b>6.833.363</b>
Andre tilgodehavender		252.918	249.951
Periodeafgrænsningsposter		18.651	18.247
<b>Tilgodehavender</b>		<b>271.569</b>	<b>268.198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>191.438</b>	<b>76.193</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>463.007</b>	<b>344.391</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.069.222</b>	<b>7.177.754</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-243.990	-383.154
<b>Egenkapital</b>		<b>-193.990</b>	<b>-333.154</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.204.666	4.482.244
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.262.786	2.195.570
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.467.452</b>	<b>6.677.814</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	278.869	279.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.500	82.138
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		215.005	105.943
Anden gæld		78.204	165.500
Periodeafgrænsningsposter		202.182	199.889
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>795.760</b>	<b>833.094</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.263.212</b>	<b>7.510.908</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.069.222</b>	<b>7.177.754</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-383.154	-333.154
Årets resultat	0	139.164	139.164
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-243.990</b>	<b>-193.990</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

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

Det er ledelsens vurdering, at selskabet også 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 2-3 årig periode.

## 2 Væsentligste aktiviteter

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

## 3 Finansielle omkostninger

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	68.011	75.637
Andre finansielle omkostninger	<u>71.208</u>	<u>73.456</u>
	<b><u>139.219</u></b>	<b><u>149.093</u></b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	104.566	107.250
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-5.772</u>
	<b><u>104.566</u></b>	<b><u>101.478</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	7.571.594
Kostpris 31. december	7.571.594
Ned- og afskrivninger 1. januar	738.231
Årets afskrivninger	227.148
Ned- og afskrivninger 31. december	965.379
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.606.215</b>

## 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.087.834	3.388.633
Mellem 1 og 5 år	1.116.832	1.093.611
Langfristet del	4.204.666	4.482.244
Inden for 1 år	278.869	279.624
	<b>4.483.535</b>	<b>4.761.868</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.262.786	2.195.570
Langfristet del	2.262.786	2.195.570
Inden for 1 år	0	0
	<b>2.262.786</b>	<b>2.195.570</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.606.215	6.833.363
<b>Eventualforpligtelser</b>		
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.		

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klinten Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 danske tilknyttede virksomheder. 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:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### 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 provenuet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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