

**4 Kløver Ejendomme ApS**  
Jordrupvej 14, 6600 Vejen

**CVR-nr. 39 28 09 65**

**Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2020

---

**Bjarne Jørgensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for 4 Kløver Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 9. oktober 2020

**Direktion**

Bjarne Jørgensen

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

---

### **Til anpartshaverne i 4 Kløver Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for 4 Kløver Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 FSR – danske revisors 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.

Give, den 9. oktober 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Bjarne Ulrik Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne18484

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	4 Kløver Ejendomme ApS Jordrupvej 14 6600 Vejen
	Telefon: 81 19 81 78
	CVR-nr.: 39 28 09 65
	Stiftet: 26. januar 2018
	Hjemsted: Vejen
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Bjarne Jørgensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give
<b>Modervirksomhed</b>	BJ Invest Kolding 1 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendomme samt andet beslægtet formål.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 401 t.kr. mod 284 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 205 t.kr. mod 90 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 4 Kløver Ejendomme ApS 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 salg, reklame, administration og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

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

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter 4 Kløver Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2019 - 30/6 2020	26/1 2018 - 30/6 2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>400.689</b>	<b>284.482</b>
1 Personaleomkostninger	-10.413	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-55.222	-53.371
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>335.054</b>	<b>231.111</b>
Andre finansielle indtægter	0	2
2 Øvrige finansielle omkostninger	-71.226	-84.625
<b>Resultat før skat</b>	<b>263.828</b>	<b>146.488</b>
Skat af årets resultat	-58.643	-56.763
<b>Årets resultat</b>	<b>205.185</b>	<b>89.725</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	125.000	0
Overføres til overført resultat	80.185	89.725
<b>Disponeret i alt</b>	<b>205.185</b>	<b>89.725</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>5.292.506</u>	<u>5.255.178</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.292.506</u>	<u>5.255.178</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.292.506</u></b>	<b><u>5.255.178</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>4</u>	<u>5.188</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4</u>	<u>5.188</u>
	Likvide beholdninger	<u>416.782</u>	<u>352.435</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>416.786</u></b>	<b><u>357.623</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.709.292</u></b>	<b><u>5.612.801</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	169.910	89.725
Foreslået udbytte for regnskabsåret	125.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>344.910</b>	<b>139.725</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	11.742
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>11.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	2.683.550	2.803.501
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.683.550	2.803.501
Kortfristet del af langfristet gæld	118.000	114.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.361.584	2.377.148
Selskabsskat	70.385	45.021
Anden gæld	130.863	121.664
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.680.832	2.657.833
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.364.382</b>	<b>5.461.334</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.709.292</b>	<b>5.612.801</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Noter

	1/7 2019 - 30/6 2020	26/1 2018 - 30/6 2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	9.905	0
Andre omkostninger til social sikring	284	0
Personaleomkostninger i øvrigt	224	0
	<b>10.413</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	71.226	84.625
	<b>71.226</b>	<b>84.625</b>
	30/6 2020	30/6 2019
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	5.308.549	0
Tilgang i årets løb	92.550	5.308.549
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>5.401.099</b>	<b>5.308.549</b>
Afskrivninger 1. juli	-53.371	0
Årets afskrivninger	-55.222	-53.371
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b>-108.593</b>	<b>-53.371</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>5.292.506</b>	<b>5.255.178</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.802 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 5.293 t.kr.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BJ Invest Kolding 1 ApS, CVR-nr. 38 50 31 97 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.