

## **Ejendomsselskabet Klintehøj ApS**

**Klintehøj Vænge 17**

**3460 Birkerød**

**CVR-nr. 42 36 90 55**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
14. juli 2023

---

Flemming Frederiksen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledespåtegning                                 | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 4           |
| Ledelsesberetning                              | 5           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 10          |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 6           |
| Balance 31. december                           | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                           | 9           |
| Noter  | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Klintehøj ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 13. juli 2023

### **Direktion**

Flemming Frederiksen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Klintehøj ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Klintehøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

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

Frederiksberg, den 13. juli 2023

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Steen Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16626

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Klintehøj ApS  
Klintehøj Vænge 17  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 42 36 90 55

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Birkerød

### Direktion

Flemming Frederiksen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.     |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>243.432</b> | <b>-60.665</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 579.420        | 0               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>822.852</b> | <b>-60.665</b>  |
| Finansielle omkostninger                     |      | -326.371       | -281.913        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>496.481</b> | <b>-342.578</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | 22.953         | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>519.434</b> | <b>-342.578</b> |
| Overført resultat                            |      | 519.434        | -342.578        |
|  |      | <b>519.434</b> | <b>-342.578</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                        | 1    | 3.450.000        | 2.870.580        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>3.450.000</b> | <b>2.870.580</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>3.450.000</b> | <b>2.870.580</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 43.664           | 43.664           |
| Selskabsskat                                 |      | 22.953           | 0                |
| Tilgodehavende moms og afgifter              |      | 12.035           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>78.652</b>    | <b>43.664</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>77.581</b>    | <b>7.904</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>156.233</b>   | <b>51.568</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>3.606.233</b> | <b>2.922.148</b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                  |      | 176.856          | -342.578         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>216.856</b>   | <b>-302.578</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 381.425          | 505.008          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 2    | <b>381.425</b>   | <b>505.008</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2    | 122.684          | 113.000          |
| Kreditinstitutter                                  |      | 0                | 1.800.000        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 2.801.435        | 763.000          |
| Skyldige moms og afgifter                          |      | 0                | 8.787            |
| Anden gæld   |      | 48.902           | 0                |
| Deposita   |      | 34.931           | 34.931           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>3.007.952</b> | <b>2.719.718</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>3.389.377</b> | <b>3.224.726</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>3.606.233</b> | <b>2.922.148</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 3    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 40.000                  | -342.578               | -302.578       |
| Årets resultat                       | 0                       | 519.434                | 519.434        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>40.000</b>           | <b>176.856</b>         | <b>216.856</b> |

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klintehøj ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Selskabet har tidligere indregnet grunde og bygninger til kostpris. Regnskabspraksis er ændret således at grunde og bygninger nu indregnes som investeringsejendomme. Årsagen til den ændrede regnskabspraksis skyldes at årsregnskabet vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver, resultat og økonomiske stilling, ved anvendelse af indre værdis metode.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. december 2022:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 579.420.
- Balancesummen forøges med t.kr. 579.420.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 579.420.

Sammenligningstallene er ikke ændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende huslejeindtægt til private.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme     |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | <u>2.870.580</u>               |
| Kostpris 31. december 2022                     | <u>2.870.580</u>               |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               | 0                              |
| Årets værdireguleringer                        | <u>579.420</u>                 |
| Værdireguleringer 31. december 2022            | <u>579.420</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b><u><u>3.450.000</u></u></b> |

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på ekstern valuar vurdering.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld                         | Gæld                         | Afdrag                       | Restgæld               |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
|                                | 1. januar 2022               | 31. december<br>2022         | næste år                     | efter 5 år             |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>618.008</u>               | <u>504.109</u>               | <u>122.684</u>               | <u>0</u>               |
|                                | <b><u><u>618.008</u></u></b> | <b><u><u>504.109</u></u></b> | <b><u><u>122.684</u></u></b> | <b><u><u>0</u></u></b> |

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet F.F. Invest A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.450, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31.12.22 t.kr. 2.832



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Flemming Frederiksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Frederiksen

Direktør

ID: c0c4a5e4-5d56-4dce-8028-3caf1d0a05fb

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 15:17:09

Underskrevet med MitID



## Flemming Frederiksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Frederiksen

Dirigent

ID: c0c4a5e4-5d56-4dce-8028-3caf1d0a05fb

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 15:17:09

Underskrevet med MitID



## Peter Steen Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Steen Christensen

Revisor

ID: ee8bab3f-abcb-448a-be63-824d8b5e0690

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 15:25:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9ef10dXgXjz50459051

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).