

## **Klintetoft Ejendomme ApS**

Katrinevej 14  
4200 Slagelse

CVR-nr. 42 37 75 03

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024

---

Morten Klintebjerg Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Klintetoft Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. februar 2024

### Direktion

Lone Kjeldtoft  
direktør

Morten Klintebjerg Hansen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## *Til kapitalejerne i Klintetoft Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Klintetoft Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores 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 revisoreres 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.

Nykøbing F., den 21. februar 2024

**ØERNES REVISION**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
mne15324

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Klintetoft Ejendomme ApS  
Katrinevej 14  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 42 37 75 03

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Slagelse kommune

### Direktion

Lone Kjeldtoft, direktør  
Morten Klintebjerg Hansen, direktør

### Revisor

Øernes Revision  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Nordea Bank  
Smedevej 8  
4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 69.814, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 66.639.

Selskabet har pr. 31. december 2023 tabt mere end 50% af egenkapitalen. Selskabets ledelse forventer at reetablere kapitalen ved hjælp af egen indtjening indenfor 3-5 år.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klintetoft Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	0-60 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



# Anvendt regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.074</b>	<b>63.804</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-20.031	-20.031
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>31.043</b>	<b>43.773</b>
Finansielle indtægter		13.664	14
Finansielle omkostninger		-114.521	-49.832
<b>Resultat før skat</b>		<b>-69.814</b>	<b>-6.045</b>
Skat af årets resultat		0	-5.273
<b>Årets resultat</b>		<b>-69.814</b>	<b>-11.318</b>
Overført resultat		-69.814	-11.318
		<b>-69.814</b>	<b>-11.318</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.412.472	2.432.503
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.412.472</b>	<b>2.432.503</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.412.472</b>	<b>2.432.503</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Selskabsskat		0	3.934
Periodeafgrænsningsposter		4.299	3.903
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.299</b>	<b>7.837</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.537.352</b>	<b>1.543.717</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.541.651</b>	<b>1.551.554</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.954.123</b>	<b>3.984.057</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-106.639	-36.825
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-66.639</b>	<b>3.175</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.348.323	1.400.629
Anden gæld		2.533.828	2.436.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	1	<b>3.882.151</b>	<b>3.837.002</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	53.068	53.137
Anden gæld		82.643	87.843
Periodeafgrænsningsposter		2.900	2.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>138.611</b>	<b>143.880</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.020.762</b>	<b>3.980.882</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.954.123</b>	<b>3.984.057</b>
Eventualaktiv	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-36.825	3.175
Årets resultat	0	-69.814	-69.814
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-106.639</u></b>	<b><u>-66.639</u></b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.453.766	1.401.391	53.068	1.156.101
Anden gæld	2.436.373	2.533.828	0	2.533.828
	<b>3.890.139</b>	<b>3.935.219</b>	<b>53.068</b>	<b>3.689.929</b>

### 2 Eventualaktiv

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på DKK. 21.972 vedrørende grunde og bygninger og fremført underskud. Skatteaktivet er ikke indregnet i balance grundet usikkerhed om muligheden og tidspunktet for eventuel anvendelse heraf.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK. 1.422, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.DKK. 2.412.

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.

## Lone Kjeldtoft

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lone Kjeldtoft

Direktør

ID: 7a7e5ce8-064d-48d7-8ae3-48525db45b75

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 21:27:43

Underskrevet med MitID



## Morten Klinteberg Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Klinteberg Hansen

Direktør

ID: 1be05950-211b-45c1-96a5-cf2942073555

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 12:44:45

Underskrevet med MitID



## Kim Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Verner Lisse Sørensen

Revisor

ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 09:09:50

Underskrevet med MitID



## Morten Klinteberg Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Klinteberg Hansen

Dirigent

ID: 1be05950-211b-45c1-96a5-cf2942073555

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 17:19:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fd3335YWhUS251729605

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).