

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Firkløver Invest ApS**

**C/O Michael Thor Christensen, Sølystgade 7, 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 43 17 74 43**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

14/2-2024

---

**Michael Thor Christensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Firkløver Invest 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. februar 2024

### Direktion

Michael Thor Christensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Firkløver Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Firkløver Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Aarhus, den 12. februar 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor  
mnc24773

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Firkløver Invest ApS  
C/O Michael Thor Christensen  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 43 17 74 43  
Stiftet: 4. april 2022  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Michael Thor Christensen, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at foretage investering i fast ejendom, herunder at drive fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 49 t.kr. mod -39 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -13 t.kr. mod -21 t.kr. sidste år.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets underskud 5 t.kr. mod 19 t.kr. sidste år. Det er forventligt, at selskabets egenkapital vil reetableres via fremtidig indtjening fra driften eller indskud fra kapitalejerne.

Kapitalejerne har tilkendegivet, at de fortsat vil tilføre likviditet til selskabet, således selskabet kan afregne forpligtelser overfor 3. mand i takt med de forfalder til betaling. Dette indbefatter henstand på koncernmellemværender og gæld til kapitalejere.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>49.229</b>	<b>-39.000</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.000	34.450
<b>Driftsresultat</b>	<b>34.229</b>	<b>-4.550</b>
Andre finansielle indtægter	176	0
Øvrige finansielle omkostninger	-47.896	-16.828
<b>Resultat før skat</b>	<b>-13.491</b>	<b>-21.378</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.491</b>	<b>-21.378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-13.491	-21.378
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-13.491</b>	<b>-21.378</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsjendomme	1.330.000	1.345.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.330.000	1.345.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.330.000</b>	<b>1.345.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	3.600
	Tilgodehavender i alt	0	3.600
	Likvide beholdninger	42.673	45.707
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>42.673</b>	<b>49.307</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.372.673</b>	<b>1.394.307</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-34.869	-21.378
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.131</u></b>	<b><u>18.622</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	861.539	875.868
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>861.539</u>	<u>875.868</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	17.483	21.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.750	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	459.812	450.796
Anden gæld	20.958	20.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>506.003</u>	<u>499.817</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.367.542</u></b>	<b><u>1.375.685</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.372.673</u></b>	<b><u>1.394.307</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.310.550	0
Tilgang i årets løb	0	1.310.550
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.310.550</b>	<b>1.310.550</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	34.450	0
Årets regulering til dagsværdi	-15.000	34.450
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>19.450</b>	<b>34.450</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.330.000</b>	<b>1.345.000</b>

Ejendommen er målt til en dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 4,25%.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,50%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden t.kr. +178 / -139 i forhold til den målte dagsværdi.

## 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	879.022	17.483	861.539	814.946
	<b>879.022</b>	<b>17.483</b>	<b>861.539</b>	<b>814.946</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 879 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.330 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst pantstiftende byrde t.kr. 5 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssige værdi 1.330 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Firkløver Invest 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Michael Thor Christensen

Direktør

Serienummer: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-02-13 13:21:23 UTC



## Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-02-14 06:36:53 UTC



## Michael Thor Christensen

Dirigent

Serienummer: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-02-14 09:51:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>