

# Firkløver Invest ApS

Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 43 17 74 43

## Årsrapport for 2022

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

2/5-2023

---

Michael Thor Christensen  
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 4. april - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. april - 31. december 2022 for Firkløver Invest 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 4. april - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aarhus C, den 7. februar 2023

### Direktion

Michael Thor Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Firkløver Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Firkløver Invest ApS for regnskabsåret 4. april - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 opstilling 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.

Aarhus, den 7. februar 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Firkløver Invest ApS  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 43 17 74 43

Regnskabsperiode: 4. april - 31. december 2022

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 21.378, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 18.622.

Årets resultat vurderes som acceptabelt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Firkløver Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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 forgå 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald og periodiseres frem til statusdagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### **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, amortisering af forpligtelser 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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendomme måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendomme tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

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

## Resultatopgørelse 4. april - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-38.999</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>34.450</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.549</b>
Finansielle omkostninger		<u>-16.829</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-21.378</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-21.378</u></u></b>
Overført resultat		<u>-21.378</u>
		<b><u><u>-21.378</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		<u>1.345.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<u><b>1.345.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.345.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>3.600</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.600</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>45.707</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>49.307</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.394.307</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-21.378
<b>Egenkapital</b>		<u>18.622</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>875.868</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<u>875.868</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	21.271
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		450.796
Anden gæld		7.500
Deposita		<u>20.250</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>499.817</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.375.685</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.394.307</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	
Antal ansatte	4	

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 4. april 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>1.310.550</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.310.550</u>
Værdireguleringer 4. april 2022	0
Årets værdireguleringer	<u>34.450</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>34.450</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>1.345.000</u></b>

Ejendommen er målt til en dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 4%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,50%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. +189 / -151 i forhold til den målte dagsværdi.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	4. april 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>897.139</u>	<u>21.271</u>	<u>816.841</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>897.139</u></b>	<b><u>21.271</u></b>	<b><u>816.841</u></b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 897, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.345.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst pantstiftende byrde t.kr. 5 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.345.

## Noter

	<u>2022</u>
	kr.
<b>4 Antal ansatte</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>

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.

## Michael Thor Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Thor Christensen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 11:10:52

Underskrevet med MitID



## Arne Kjær Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 11:15:52

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with eSignatur. It is based on the document in the original agreement document and a signed date object for each signatory. The signed date object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document which serves as the signatories a means to precisely fix the document only. **Proof for the integrity and validity of signatories can always be filed as legal evidence.**

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are included in the PDF. The signatories therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures with respect to security. It is assured that all European laws are respected in relation to sensitive information and used 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).

This document has eSignatur Agreement-ID: 1b5481JNHM249369864

This document has eSignatur Agreement-ID: f0f556TRqZu249924372

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.

## Michael Thor Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Thor Christensen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 13:14:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f0f556TRqZu249924372

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).