

Ejendommen Kløvermarken ApS

Kløvermarken 50, 3060 Espergærde

CVR-nr. 43 72 20 85

Årsrapport 2022/23

(fra virksomhedens stiftelse 16. december 2022 - 31. december 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

Dirigent:

.....
Maria Karen Damkjær

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendommen Kløvermarken ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 16. december 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 16. december 2022 - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 30. juni 2024
Direktion:

.....
Maria Karen Damkjær

.....
Josef Bao Quoc Nguyen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Kløvermarken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kløvermarken ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 16. december 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer 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 revisorers 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 30. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Claes Jensen
statsaut. revisor
mne44108

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendommen Kløvermarken ApS
Adresse, postnr. by	Kløvermarken 50, 3060 Espergærde
CVR-nr.	43 72 20 85
Stiftet	16. december 2022
Hjemstedskommune	Helsingør
Regnskabsår	16. december 2022 - 31. december 2023
Direktion	Maria Karen Damkjær Josef Bao Quoc Nguyen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter besiddelse af fast ejendom med henblik på udlejning til lægeklinik og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 123.837 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 163.837 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23 13 mdr.
	Bruttofortjeneste	366.501
2	Personaleomkostninger	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.530
	Resultat før finansielle poster	339.971
	Finansielle omkostninger	-178.880
	Resultat før skat	161.091
3	Skat af årets resultat	-37.254
	Årets resultat	123.837
	Forslag til resultatdisponering	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	122.000
	Overført resultat	1.837
		123.837

Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	Åbningsbalance pr. 16. december 2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.419.005	0
		<u>3.419.005</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.419.005</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	5.800	0
	Andre tilgodehavender	94.842	0
	Periodeafgrænsningsposter	40.097	0
		<u>140.739</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	0	40.000
	Omsætningsaktiver i alt	<u>140.739</u>	<u>40.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.559.744</u>	<u>40.000</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.837	0
	Foreslået udbytte	122.000	0
		<u>163.837</u>	<u>40.000</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.896.894	0
	Gæld til banker	1.293.248	0
		<u>3.190.142</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.106	0
	Gæld til banker	4.605	0
	Skyldig selskabsskat	43.054	0
	Anden gæld	20.000	0
		<u>205.765</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.395.907</u>	<u>0</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.559.744</u>	<u>40.000</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	1.837	122.000	123.837
Egenkapital 31. december 2023	40.000	1.837	122.000	163.837

Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Kløvermarken ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendomsdrift.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte og direktionen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

kr.	2022/23 13 mdr.
3 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	43.054
Udskudt skat	-5.800
	<u>37.254</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 16. december 2022	0
Årets tilgang	3.445.535
Kostpris 31. december 2023	<u>3.445.535</u>
Af- og nedskrivninger 16. december 2022	0
Årets afskrivninger	26.530
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>26.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.419.005</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.965.666	68.772	1.896.894	1.591.302
Gæld til banker	1.362.582	69.334	1.293.248	969.184
	<u>3.328.248</u>	<u>138.106</u>	<u>3.190.142</u>	<u>2.560.486</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut, 1.965.666 kr., er stillet pant i ejendommen Kløvermarken 50, Espergærde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.381.700 kr. pr. 31. december 2023.

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.”

Josef Bao Quoc Nguyen

Direktion

På vegne af: Ejendommen Kløvermarken ApS

Serienummer: f4952d6e-03c3-4eb8-a7d9-9823c3bf5ffe

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-06-30 14:59:32 UTC



Maria Karen Damkjær

Direktion

På vegne af: Ejendommen Kløvermarken ApS

Serienummer: 2141e04e-1a00-4be7-a161-591add885135

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-07-01 12:59:24 UTC



Maria Karen Damkjær

Dirigent

På vegne af: Ejendommen Kløvermarken ApS

Serienummer: 2141e04e-1a00-4be7-a161-591add885135

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-07-01 12:59:24 UTC



Claes Jensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c74c6e43-57c7-493b-9ef4-f63bc126c110

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-07-03 12:42:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: A8EME-AE5NI-0MQ57-Z3BDS-G7H3C-UJ516

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**