

## **Firkløver Invest ApS**

Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

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

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. maj 2025

**dirigent Michael Thor Christensen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. maj 2025

### **Direktion**

Michael Thor Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til den daglige ledelse i Firkløver Invest ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Firkløver Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 6. maj 2025

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Boye Ballum Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
mne34278

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Firkløver Invest ApS  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 43 17 74 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 4. april 2022

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

### Revisor

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3. 4, sal  
8000 Aarhus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Firkløver Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### 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.

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.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 finansiel 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.

### **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**

### ***Investeringsejendomme***

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendomme til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne 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".

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### **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.

#### **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.

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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>42.092</b>	<b>49.229</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.000	-15.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>62.092</b>	<b>34.229</b>
Finansielle indtægter	1	173	176
Finansielle omkostninger	2	-52.419	-47.896
<b>Årets resultat</b>		<b>9.846</b>	<b>-13.491</b>
Overført resultat		9.846	-13.491
		<b>9.846</b>	<b>-13.491</b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings-ejendomme	3	<u>1.350.000</u>	<u>1.330.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.350.000</b></u>	<u><b>1.330.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.350.000</b></u>	<u><b>1.330.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>25.250</b></u>	<u><b>42.673</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>25.250</b></u>	<u><b>42.673</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.375.250</b></u></u>	<u><u><b>1.372.673</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-25.023	-34.869
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>14.977</b></u>	<u><b>5.131</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		840.908	861.540
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>840.908</b></u>	<u><b>861.540</b></u>
Kreditinstitutter	5	21.064	17.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.125	7.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		469.007	459.812
Anden gæld		21.169	20.957
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>519.365</b></u>	<u><b>506.002</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.360.273</b></u>	<u><b>1.367.542</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>1.375.250</b></u></u>	<u><u><b>1.372.673</b></u></u>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	173	176
	<b>173</b>	<b>176</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	52.419	47.896
	<b>52.419</b>	<b>47.896</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		1.310.550
Kostpris 31. december 2024		1.310.550
Opskrivninger 1. januar 2024		19.450
Årets opskrivninger		20.000
Opskrivninger 31. december 2024		39.450
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>1.350.000</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. +180 / -142 i forhold til den målte dagsværdi.

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-34.869	5.131
Årets resultat	0	9.846	9.846
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-25.023</b>	<b>14.977</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	780.177	814.946
Mellem 1 og 5 år	60.731	46.594
Langfristet del	840.908	861.540
Inden for et år	21.064	17.483
	<b>861.972</b>	<b>879.023</b>

### 6 Hovedaktivitet

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 862 t.kr., er der givet pant i grunde og bygningerm hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2024 udgør 1.350 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst pantstiftende byrde 5 t.kr. med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssige værdi 1.350 t.kr.

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

### Morten Boye Ballum Birkebæk

Navn returneret af MitId: Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

IP-adresse: 85.191.20.176:5451

Dato for underskrift: 07-05-2025 06:28:22 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



### Michael Thor Christensen

Navn returneret af MitId: Michael Thor Christensen

Direktion og Dirigent

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

IP-adresse: 86.58.220.158:32624

Dato for underskrift: 07-05-2025 12:49:28 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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).

This document has esignatur Agreement-ID: d80e3bwrymT252535259