

---

# *Clearview Properties ApS*

Frederikkevej 22, 2900 Hellerup

Årsrapport for  
1. maj 2022 - 30. april 2023

---

CVR-nr. 38 91 08 92

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/10 2023

Jakob Gehl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                 | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. maj - 30. april            | 4           |
| Balance 30. april                               | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Clearview Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. oktober 2023

**Direktion**

Jakob Gehl  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Clearview Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Clearview Properties ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hillerød, den 16. oktober 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Clearview Properties ApS  
Frederikkevej 22  
2900 Hellerup

CVR-nr: 38 91 08 92

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemstedskommune: Gentofte

**Direktion**

Jakob Gehl

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

|                                                   | Note | 2022/23<br>DKK | 2021/22<br>DKK |
|---------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>58.585</b>  | <b>189.162</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -89.209        | -86.804        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>-30.624</b> | <b>102.358</b> |
| Finansielle indtægter                             |      | 5.153          | 0              |
| Finansielle omkostninger                          |      | -34.940        | -31.514        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-60.411</b> | <b>70.844</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 2    | 47.281         | -15.586        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-13.130</b> | <b>55.258</b>  |

## Resultatdisponering

|                                        | 2022/23<br>DKK | 2021/22<br>DKK |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 0              | 55.258         |
| Overført resultat                      | -13.130        | 0              |
|                                        | <b>-13.130</b> | <b>55.258</b>  |

## Balance 30. april 2023

### Aktiver

|                                              | Note     | 2022/23<br>DKK   | 2021/22<br>DKK   |
|----------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |          | 4.439.296        | 4.504.455        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>3</b> | <b>4.439.296</b> | <b>4.504.455</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |          | <b>4.439.296</b> | <b>4.504.455</b> |
| <br>                                         |          |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |          | 0                | 2.228            |
| Andre tilgodehavender                        |          | 41.621           | 5.117            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |          | <b>41.621</b>    | <b>7.345</b>     |
| <br>                                         |          |                  |                  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |          | <b>878</b>       | <b>5.898</b>     |
| <br>                                         |          |                  |                  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |          | <b>42.499</b>    | <b>13.243</b>    |
| <br>                                         |          |                  |                  |
| <b>Aktiver</b>                               |          | <b>4.481.795</b> | <b>4.517.698</b> |

# Balance 30. april 2023

## Passiver

|                                                   | Note     | 2022/23<br>DKK   | 2021/22<br>DKK   |
|---------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                 |          | 136.870          | 150.000          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |          | 0                | 55.258           |
| <b>Egenkapital</b>                                |          | <b>186.870</b>   | <b>255.258</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 79.208           | 111.595          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>79.208</b>    | <b>111.595</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 1.794.892        | 1.929.433        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>4</b> | <b>1.794.892</b> | <b>1.929.433</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 4        | 134.758          | 135.192          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 2.275.479        | 1.891.660        |
| Selskabsskat                                      |          | 1.408            | 0                |
| Deposita                                          |          | 0                | 139.035          |
| Anden gæld                                        |          | 9.180            | 9.180            |
| Periodeafgrænsningsposter                         |          | 0                | 46.345           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>2.420.825</b> | <b>2.221.412</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>4.215.717</b> | <b>4.150.845</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>4.481.795</b> | <b>4.517.698</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1        |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5        |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6        |                  |                  |



## Egenkapitalopgørelse

|                              | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt          |
|------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------------|----------------|
|                              | DKK                  | DKK                  | DKK                                            | DKK            |
| Egenkapital 1. maj           | 50.000               | 150.000              | 55.258                                         | 255.258        |
| Betalt ordinært udbytte      | 0                    | 0                    | -55.258                                        | -55.258        |
| Årets resultat               | 0                    | -13.130              | 0                                              | -13.130        |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>50.000</b>        | <b>136.870</b>       | <b>0</b>                                       | <b>186.870</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

|                     | 2022/23        | 2021/22       |
|---------------------|----------------|---------------|
|                     | DKK            | DKK           |
| Årets aktuelle skat | 1.408          | 0             |
| Årets udskudte skat | -48.689        | 15.586        |
|                     | <b>-47.281</b> | <b>15.586</b> |

## 2. Skat af årets resultat

|                     |                |               |
|---------------------|----------------|---------------|
| Årets aktuelle skat | 1.408          | 0             |
| Årets udskudte skat | -48.689        | 15.586        |
|                     | <b>-47.281</b> | <b>15.586</b> |

## 3. Materielle anlægsaktiver

|                                 | Grunde og bygninger |
|---------------------------------|---------------------|
|                                 | DKK                 |
| Kostpris 1. maj                 | 4.785.745           |
| Tilgang i årets løb             | 24.050              |
| Kostpris 30. april              | <b>4.809.795</b>    |
| Ned- og afskrivninger 1. maj    | 281.290             |
| Årets afskrivninger             | 89.209              |
| Ned- og afskrivninger 30. april | <b>370.499</b>      |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | <b>4.439.296</b>    |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2022/23</u>          | <u>2021/22</u>          |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | DKK                     | DKK                     |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 1.255.860               | 1.401.924               |
| Mellem 1 og 5 år                      | <u>539.032</u>          | <u>527.509</u>          |
| Langfristet del                       | 1.794.892               | 1.929.433               |
| Inden for 1 år                        | <u>134.758</u>          | <u>135.192</u>          |
|                                       | <b><u>1.929.650</u></b> | <b><u>2.064.625</u></b> |

|  | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|                                                     |           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 4.439.296 | 4.504.455 |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Junker Consulting ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Clearview Properties ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Lejeindtægter indregnes i det regnskabsår de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|           |           |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 20-100 år |
|-----------|-----------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.