



## **Firkant Ejendomme ApS**

Fælledvej 48A, 7000 Fredericia

**CVR-nr. 43 87 11 61**

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2025

---

Jonas Clement Gonge Svendsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                | Side |
|------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 1    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                            | 3    |
| Ledelsesberetning                              | 4    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 5    |
| Balance 31. december                           | 6    |
| Egenkapitalopgørelse                           | 8    |
| Noter                                          | 9    |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 11   |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Firkant Ejendomme 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.

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.

Fredericia, den 26. januar 2025

### **Direktion**

Jonas Clement Gonge Svendsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Firkant Ejendomme ApS*

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

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Odense, den 26. januar 2025

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne36180

## Selskabsoplysninger

|           |                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Firkant Ejendomme ApS<br>Fælledvej 48A<br>7000 Fredericia<br>CVR-nr.: 43 87 11 61<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024<br>Stiftet: 22. februar 2023<br>Hjemsted: Fredericia Kommune |
| Direktion | Jonas Clement Gonge Svendsen, direktør                                                                                                                                                            |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M                                                                                                       |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom til beboelse samt anden beslægtet virksomhed hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på DKK 353.681, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 613.605.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                              | Note | 2024<br>DKK     | 2023<br>DKK    |
|----------------------------------------------|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                             |      | <b>-67.461</b>  | <b>-12.430</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | -216.000        | 0              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>-283.461</b> | <b>-12.430</b> |
| Finansielle omkostninger                     | 2    | -105.228        | -80.088        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-388.689</b> | <b>-92.518</b> |
| Skat af årets resultat                       | 3    | 35.008          | 19.804         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-353.681</b> | <b>-72.714</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                 |                |
| Overført resultat                            |      | -353.681        | -72.714        |
|                                              |      | <b>-353.681</b> | <b>-72.714</b> |

## Balance 31. december

|                                     | Note | 2024<br>DKK      | 2023<br>DKK      |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                      |      |                  |                  |
| Investerings ejendomme              | 4    | 4.597.052        | 3.836.450        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     |      | <b>4.597.052</b> | <b>3.836.450</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          |      | <b>4.597.052</b> | <b>3.836.450</b> |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 35.008           | 19.804           |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>35.008</b>    | <b>19.804</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>106.896</b>   | <b>224.619</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      |      | <b>141.904</b>   | <b>244.423</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                |      | <b>4.738.956</b> | <b>4.080.873</b> |

## Balance 31. december

|                                        | Note | 2024<br>DKK      | 2023<br>DKK      |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                     |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                      |      | 573.605          | 927.286          |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>613.605</b>   | <b>967.286</b>   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |      | 4.067.352        | 3.082.587        |
| Deposita                               |      | 40.500           | 21.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 5    | <b>4.107.852</b> | <b>3.103.587</b> |
| Anden gæld                             |      | 17.499           | 10.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>17.499</b>    | <b>10.000</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>4.125.351</b> | <b>3.113.587</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                  |      | <b>4.738.956</b> | <b>4.080.873</b> |
| Eventualforpligtelser                  | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 7    |                  |                  |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
|                                 | DKK                     | DKK                  | DKK            |
| Egenkapital 1. januar           | 40.000                  | 927.286              | 967.286        |
| Årets resultat                  | 0                       | -353.681             | -353.681       |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>           | <b>573.605</b>       | <b>613.605</b> |

## Noter

|                                                   | 2024<br>DKK                       | 2023<br>DKK    |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                                   |                |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | 1                                 | 1              |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                                   |                |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 105.228                           | 80.088         |
|                                                   | <b>105.228</b>                    | <b>80.088</b>  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                                   |                |
| Årets aktuelle skat                               | -35.008                           | -19.804        |
|                                                   | <b>-35.008</b>                    | <b>-19.804</b> |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                                   |                |
|                                                   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |                |
| Kostpris 1. januar                                | 3.836.450                         |                |
| Tilgang i årets løb                               | 976.602                           |                |
| Kostpris 31. december                             | 4.813.052                         |                |
| Værdireguleringer 1. januar                       | 0                                 |                |
| Årets værdireguleringer                           | -216.000                          |                |
| Værdireguleringer 31. december                    | -216.000                          |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>         | <b>4.597.052</b>                  |                |

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er tale om 4 beboelsesejendomme, 3 beliggende i Fredericia og 1 beliggende i Vejle. Der er, til værdiansættelsen af ejendommene, anvendt normalindtjeningsmetoden. Afkastkravet er fastsat til mellem 5,0% - 5,88%, gennemsnitligt 5,44%.

Følsomhedsanalysen udviser, ved 0,5% ændring af afkastkravet, at det vil medføre henholdsvis en værdistigning på t.kr. 460 eller et værdifald på t.kr. 384.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. januar<br>DKK | Gæld<br>31. december<br>DKK | Afdrag<br>næste år<br>DKK | Restgæld<br>efter 5 år<br>DKK |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.082.587                | 4.067.352                   | 0                         | 0                             |
| Deposita                          | 21.000                   | 40.500                      | 0                         | 0                             |
|                                   | <b>3.103.587</b>         | <b>4.107.852</b>            | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Clement Capital ApS (Administrationsselskab). Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Ejerforeningen Vasegaarden Afd. P på t.kr. 23.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Firkant Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024 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 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 regskabspost 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i lejeindtægten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver

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

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det ersandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprismet fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 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.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.