

# Kløvborg Ejendomsinvest ApS

Østerbro 46

5000 Odense C

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. juni 2016

---

Helge Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Klovborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. juni 2016

### **Direktion**

Helge Klovborg Christiansen

### **Bestyrelse**

Kurt Klovborg Christiansen

Helge Klovborg Christiansen

Torben Klovborg Christiansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Klovborg Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Klovborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Odense, den 16. juni 2016

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS**

**Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 10092159

John Hansen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kløvborg Ejendomsinvest ApS Østerbro 46 5000 Odense C
Telefon	6612 7678
E-mail	hkc@fyenskokkcenter.dk
CVR-nr.	27930794
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Kløvborg Christiansen Helge Kløvborg Christiansen Torben Kløvborg Christiansen
<b>Direktion</b>	Helge Kløvborg Christiansen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Advokat</b>	Focus Advokater Englandsgade 25 5100 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Erhvervscenter Fyn Havnepladsen 3 B 5700 Svendborg

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Klovborg Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Installationer	5 år	0%
Småanskaffelser under kr. 12.800	1 år	0%

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Udlejningsejendommene måles til dagsværdi, da det er investeringsjendomme.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi og foretages af ledelsen.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Der er for hver ejendom, under hensyntagen til beliggenhed, ejendommens størrelse, og andre relevante forhold, vurderet, hvad afkastet på ejendomsmarkedet er. Værdiansættelsen for 2015 er beregnet på grundlag af et afkast på 4,75 % (2014 = gennemsnitlig 5,0 %).

En ændring i afkastkrav er meget følsom på prisfastsættelsen af ejendommene. En ændring i afkastkrav giver følgende ejendomsværdi:

#### Sdr. Boulevard:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 76,5%
5,00	12.300.000	-640.000	-489.600
<b>4,75</b>	<b>12.940.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4,50	13.670.000	730.000	558.500

#### Vesterbro:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 76,5%
5,00	6.580.000	-340.000	-260.100
<b>4,75</b>	<b>6.920.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4,50	7.310.000	390.000	298.400

#### Dybdevej:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 76,5%
5,00	4.440.000	-230.000	-176.000
<b>4,75</b>	<b>4.670.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4,50	4.930.000	260.000	198.900

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendomme		1.572.846	1.587.922
Driftsomkostninger udlejningsejendomme		-487.235	-673.958
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.085.611</b>	<b>913.964</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.908	-1.908
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.574.655	302.515
Dagsværdireguleringer af gæld		92.374	-5.282
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.750.732</b>	<b>1.209.289</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.461	5.817
Finansielle indtægter	1	2.008	422
Finansielle omkostninger	2	-368.667	-367.834
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.389.534</b>	<b>847.694</b>
Skat af årets resultat		-313.120	-58.822
<b>Årets resultat</b>		<b>2.076.414</b>	<b>788.872</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.076.414	788.872
		<b>2.076.414</b>	<b>788.872</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.356	3.264
Investeringsjendomme		24.530.000	22.920.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.531.356</b>	<b>22.923.264</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.531.356</b>	<b>22.923.264</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		247.341	304.157
Andre tilgodehavender		302.969	65.422
<b>Tilgodehavender</b>		<b>550.310</b>	<b>369.579</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.606</b>	<b>3.606</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>553.916</b>	<b>373.185</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.085.272</b>	<b>23.296.449</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	2.975.656	899.240
<b>Egenkapital</b>		<b>3.100.656</b>	<b>1.024.240</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.651.602	3.506.438
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.651.602</b>	<b>3.506.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.068.322	17.037.441
Gæld til banker		38.787	458.645
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.107.109</b>	<b>17.496.086</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		373.000	390.620
Gæld til banker		324.702	425.024
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		167.956	67.277
Anden gæld		48.729	13.375
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.338	51.009
Deposita		309.180	322.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.225.905</b>	<b>1.269.685</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.333.014</b>	<b>18.765.771</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.085.272</b>	<b>23.296.449</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets væsentligste aktiviteter	8		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	2.008	422	
	<b>2.008</b>	<b>422</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	368.667	367.834	
	<b>368.667</b>	<b>367.834</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	899.242	110.368	
Årets tilgang	2.076.414	788.872	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.975.656</b>	<b>899.240</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	17.068.322	23.000	15.008.191
Gæld til banker	38.787	350.000	0
	<b>17.107.109</b>	<b>373.000</b>	<b>15.008.191</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Klovborg Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Nykredit har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommene Sdr. Boulevard 60, Dybdevej 43 og Vesterbro 75. Det samlede pant udgør kr. 17.091.322 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 24.530.000.

Som sikkerhed for lån i Nykredit Bank Dybdevej 43 ligger ejerpantebrev på kr. 500.000.

## 8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive erhvervsmæssig udlejning samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.