

# Klovborg Ejendomsinvest ApS

Østerbro 46

5000 Odense C

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017

---

Helge Klovborg Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2017

### **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 2016 - 31. december 2016 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 31. maj 2017

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund**  
**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 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Kløvborg Christiansen Helge Kløvborg Christiansen Torben Kløvborg Christiansen
<b>Direktion</b>	Helge Kløvborg Christiansen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Erhvervscenter Fyn Havnepladsen 3 B 5700 Svendborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervmæssig udlejning samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 832.590, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 25.697.484, og en egenkapital på kr. 3.942.404.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Klovborg Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gældsforpligtelser til dagsværdi. De skal fremover indregnes til amortiseret kostpris. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Den akkumulerende virkning af praksisændringen udgør pr. 31.12. 2015:

Årets resultat reduceres med kr. 72.052

Gæld til kreditinstitutter reduceres med kr. 11.740

Udskudt skat forøges med kr. 2.583

Egenn kapital forøges med kr. 9.157

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendomme er inkl. forbrugsafgifter og antennebidrag.

#### Driftsomkostninger

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

#### 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. 12.900	1 år	0%

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

#### Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varemeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

Der er for hver ejendom, under hensyntagen til beliggenhed, ejendommens størrelse, og andre relevante forhold, vurderet, hvad afkastet på ejendomsmarkedet er. Værdiansættelsen for 2016 er beregnet på grundlag af et afkast på 4,75 % (2015 = gennemsnitlig 4,75 %).

## Anvendt regnskabspraksis

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 78%
5,00	12.600.000	-600.000	-468.000
<b>4,75</b>	<b>13.200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4,50	14.000.000	800.000	624.000

### Vesterbro:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
5,00	6.700.000	-300.000	-234.000
<b>4,75</b>	<b>7.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4,50	7.400.000	400.000	312.000

### Dybdevej:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
5,00	4.500.000	-200.000	-156.000
<b>4,75</b>	<b>4.700.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4,50	5.000.000	300.000	234.000

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå 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.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 acontoskatter.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendomme		1.623.170	1.572.846
Driftsomkostninger udlejningsejendomme		-710.691	-487.235
<b>Bruttoresultat</b>		<b>912.479</b>	<b>1.085.611</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.356	-1.908
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		370.000	1.574.655
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.281.123</b>	<b>2.658.358</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.885	5.461
Andre finansielle indtægter	1	9.609	2.008
Finansielle omkostninger	2	-226.647	-368.667
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.067.970</b>	<b>2.297.160</b>
Skat af årets resultat		-235.380	-292.798
<b>Årets resultat</b>		<b>832.590</b>	<b>2.004.362</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		832.590	2.004.362
<b>Resultatdisponering</b>		<b>832.590</b>	<b>2.004.362</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.356
Investeringsjendomme		24.900.000	24.530.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.900.000</b>	<b>24.531.356</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.900.000</b>	<b>24.531.356</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		88.270	247.341
Andre tilgodehavender		702.087	302.969
<b>Tilgodehavender</b>		<b>790.357</b>	<b>550.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.127</b>	<b>3.606</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>797.484</b>	<b>553.916</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.697.484</b>	<b>25.085.272</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	3.817.404	2.984.813
<b>Egenkapital</b>		<b>3.942.404</b>	<b>3.109.813</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.770.668	3.654.185
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.770.668</b>	<b>3.654.185</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.760.574	17.056.582
Gæld til banker		0	38.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.760.574</b>	<b>17.095.369</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		262.407	373.000
Gæld til banker		359.096	324.702
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		118.897	167.956
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		108.838	48.729
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		44.180	2.338
Deposita		330.420	309.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.223.838</b>	<b>1.225.905</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.984.412</b>	<b>18.321.274</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.697.484</b>	<b>25.085.272</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2016	2015	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	9.609	2.008	
	<b>9.609</b>	<b>2.008</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	226.647	368.667	
	<b>226.647</b>	<b>368.667</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	2.984.813	899.242	
Korrektion primo	0	81.209	
Årets tilgang	832.590	2.004.362	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.817.403</b>	<b>2.984.813</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 kreditinstitutter	16.760.574	206.663	15.181.878
Gæld til banker	0	55.744	0
	<b>16.760.574</b>	<b>262.407</b>	<b>15.181.878</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. 17.162.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 24.900.000.

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