

# Kløvborg Ejendomsinvest ApS

Østerbro 46

5000 Odense C

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2019

---

Helge Kløvborg Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 31-05-2019

### **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 2018 - 31. december 2018 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 revisorer's Ethiske 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 31-05-2019

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 10092159

John Hansen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
mne10288

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Klovborg Ejendomsinvest ApS Østerbro 46 5000 Odense C
Telefon	6612 7678
E-mail	hkc@fyenskokkcenter.dk
CVR-nr.	27930794
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Klovborg Christiansen Helge Klovborg Christiansen Torben Klovborg Christiansen
<b>Direktion</b>	Helge Klovborg Christiansen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Rådhuspladsen 11 7190 Billund

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens dagsværdier er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Afkastkravet i 2018 er fastsat til 4,75% for udlejningsejendomme med flere lejemål. Et fald til 4,5% medfører en værdistigning før skat på investeringsejendommene på kr. 1.500.000. En stigning på afkastkravet til 5,0% medfører et fald i værdien på investeringsejendommene før skat på kr. 1.200.000.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 767.412, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 26.230.011, og en egenkapital på kr. 4.857.100.

Årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendom på kr. 437.089. Efter skat udgør beløbet kr. 340.929.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Klovborg Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### 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 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringssejendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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 oprævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand, varme og el, der ikke dækkes af lejerne, renholdelse samt forbrugsregnskaber.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 skatteaktiver 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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>847.647</b>	<b>1.103.203</b>
Personaleomkostninger	1	-131.948	-57.119
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		437.089	364.001
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.152.788</b>	<b>1.410.085</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		14.393	0
Andre finansielle indtægter	2	2.809	16.461
Finansielle omkostninger	3	-184.252	-212.078
<b>Resultat før skat</b>		<b>985.738</b>	<b>1.214.468</b>
Skat af årets resultat		-218.326	-267.184
<b>Årets resultat</b>		<b>767.412</b>	<b>947.284</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	800.000
Overført resultat		517.412	147.284
<b>Resultatdisponering</b>		<b>767.412</b>	<b>947.284</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>25.800.000</u>	<u>25.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>25.800.000</b></u>	<u><b>25.300.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>25.800.000</b></u>	<u><b>25.300.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		241.925	793.280
Andre tilgodehavender		<u>180.959</u>	<u>164.502</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>422.884</b></u>	<u><b>957.782</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>7.127</b></u>	<u><b>7.127</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>430.011</b></u>	<u><b>964.909</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>26.230.011</b></u>	<u><b>26.264.909</b></u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	4.482.100	3.964.687
Udbytte for regnskabsåret	7	250.000	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.857.100</b>	<b>4.889.687</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.951.792	3.853.604
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.951.792</b>	<b>3.853.604</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.872.536	16.257.241
Deposita		325.050	325.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>16.197.586</b>	<b>16.582.441</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		340.000	340.000
Gæld til banker		554.168	243.124
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.838	108.838
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		120.138	184.248
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.280	11.278
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		50.109	45.064
Periodeafgrænsningsposter		0	6.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.223.533</b>	<b>939.177</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.421.119</b>	<b>17.521.618</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.230.011</b>	<b>26.264.909</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	127.764	55.527
Andre omkostninger til social sikring	4.184	1.592
	<u><b>131.948</b></u>	<u><b>57.119</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	2.809	16.461
	<u><b>2.809</b></u>	<u><b>16.461</b></u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	184.252	212.078
	<u><b>184.252</b></u>	<u><b>212.078</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.026.224	12.990.225
Tilgang i året	62.911	35.999
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>13.089.135</b></u>	<u><b>13.026.224</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	12.273.776	11.909.775
Årets reguleringer	437.089	364.001
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>12.710.865</b></u>	<u><b>12.273.776</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>25.800.000</b></u>	<u><b>25.300.000</b></u>

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsestekniker. Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet for investeringsejendommene er i 2018 fastsat til 4,75%. I 2017 var afkastkravet ligeledes 4,75%.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre kr. 1.231.000.

2 ejendomme er beliggende i postnummer 5000 Odense C og 1 ejendom er beliggende i postnummer 5200 Odense V.

## 5. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2018	2017	
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	3.964.688	3.817.403	
Årets tilgang	517.412	147.284	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.482.100</b>	<b>3.964.687</b>	
<b>7. Udbytte for regnskabsåret</b>			
Saldo primo	800.000	0	
Årets tilgang	250.000	800.000	
Årets afgang	-800.000	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>800.000</b>	
<b>8. 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	15.872.536	380.000	1.451.700
Deposita	325.050	0	325.050
	<b>16.197.586</b>	<b>380.000</b>	<b>1.776.750</b>

### 9. 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.

### 10. 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. 25.800.000.

Som sikkerhed for lån i Den Jyske Sparekasse vedrørende Dybdevej 43, ligger ejerpantebrev på kr. 500.000.