

Klovborg Ejendomsinvest ApS

Østerbro 46

5000 Odense C

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2018

Helge Klovborg Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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 31-05-2018

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 01-01-2017 - 31-12-2017 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 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 31-05-2018

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10092159

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kløvborg Ejendomsinvest ApS Østerbro 46 5000 Odense C
Telefon	6612 7678
E-mail	hkc@fyenskokkcenter.dk
CVR-nr.	27930794
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Bestyrelse	Kurt Kløvborg Christiansen Helge Kløvborg Christiansen Torben Kløvborg Christiansen
Direktion	Helge Kløvborg Christiansen
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
Pengeinstitut	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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 947.284, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 26.264.909, og en egenkapital på kr. 4.889.687.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Klovborg Ejendomsinvest ApS for 2017 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 til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendomme er inkl. forbrugsafgifter og antennebidrag.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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%

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 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

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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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.

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 opkrævede 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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret 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.

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 for ventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.103.203	912.479
Personaleomkostninger	1	-57.119	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-1.356
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		364.001	370.000
Driftsresultat		1.410.085	1.281.123
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	3.885
Andre finansielle indtægter	2	16.461	9.609
Finansielle omkostninger	3	-212.078	-226.647
Resultat før skat		1.214.468	1.067.970
Skat af årets resultat		-267.184	-235.380
Årets resultat		947.284	832.590
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		800.000	0
Overført resultat		147.284	832.590
Resultatdisponering		947.284	832.590

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>25.300.000</u>	<u>24.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>25.300.000</u>	<u>24.900.000</u>
Anlægsaktiver		<u>25.300.000</u>	<u>24.900.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		793.280	88.270
Andre tilgodehavender		<u>164.502</u>	<u>702.087</u>
Tilgodehavender		<u>957.782</u>	<u>790.357</u>
Likvide beholdninger		<u>7.127</u>	<u>7.127</u>
Omsætningsaktiver		<u>964.909</u>	<u>797.484</u>
Aktiver		<u>26.264.909</u>	<u>25.697.484</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	3.964.687	3.817.404
Udbytte for regnskabsåret	7	800.000	0
Egenkapital		4.889.687	3.942.404
Hensættelser til udskudt skat		3.853.604	3.770.668
Hensatte forpligtelser		3.853.604	3.770.668
Gæld til realkreditinstitutter		16.257.241	16.760.574
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.257.241	16.760.574
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		340.000	262.407
Gæld til banker		243.124	359.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.838	108.838
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		184.248	118.897
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.278	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		45.064	44.180
Periodeafgrænsningsposter		6.625	0
Deposita		325.200	330.420
Kortfristede gældsforpligtelser		1.264.377	1.223.838
Gældsforpligtelser		17.521.618	17.984.412
Passiver		26.264.909	25.697.484
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2017	2016
1. Personalemkostninger		
Lønninger	55.527	0
Andre omkostninger til social sikring	1.592	0
	<u>57.119</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	16.461	9.609
	<u>16.461</u>	<u>9.609</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	212.078	226.647
	<u>212.078</u>	<u>226.647</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.990.225	12.990.225
Tilgang i året	35.999	0
Kostpris ultimo	<u>13.026.224</u>	<u>12.990.225</u>
Dagsværdireguleringer primo	11.909.775	11.539.775
Årets reguleringer	364.001	370.000
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>12.273.776</u>	<u>11.909.775</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.300.000</u>	<u>24.900.000</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 2017 fastsat til 4,75%. I 2016 var afkastkravet ligeledes 4,75%.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre kr. 1.206.000.

2 af ejendommene er beliggende i Odense C og 1 ejendom er beliggende i Svendborg.

5. Virksomhedskapital

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

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2017	2016	
6. Overført resultat			
Saldo primo	3.817.403	2.975.657	
Korrektion primo	0	9.157	
Årets tilgang	147.284	832.590	
Saldo ultimo	3.964.687	3.817.404	
7. Udbytte for regnskabsåret			
Årets tilgang	800.000	0	
Saldo ultimo	800.000	0	
8. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	16.257.241	340.000	14.897.000
	16.257.241	340.000	14.897.000

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. 25.300.000.

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