



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

KLOVBORG EJENDOMSINVEST APS

ØSTERBRO 46, 5000 ODENSE C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. august 2020

Kurt Klovgborg Christiansen

CVR-NR. 27 93 07 94

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS Østerbro 46 5000 Odense C
	CVR-nr.: 27 93 07 94 Stiftet: 28. juni 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Klovborg Christiansen, formand Kurt Klovborg Christiansen Hanne Christiansen
Direktion	Kurt Klovborg Christiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. august 2020

Direktion:

Kurt Klovborg Christiansen

Bestyrelse:

Torben Klovborg Christiansen
Formand

Kurt Klovborg Christiansen

Hanne Christiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Haderslev, den 27. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32056

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		699.817	847.647
Personaleomkostninger.....	1	-124.784	-131.948
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	437.089
DRIFTSRESULTAT		575.033	1.152.788
Andre finansielle indtægter.....	2	11.593	17.202
Andre finansielle omkostninger.....	3	-159.359	-184.252
RESULTAT FØR SKAT		427.267	985.738
Skat af årets resultat.....	4	-93.999	-218.326
ÅRETS RESULTAT		333.268	767.412
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	250.000
Overført resultat.....		333.268	517.412
I ALT		333.268	767.412

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		25.800.000	25.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	25.800.000	25.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		25.800.000	25.800.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	241.925
Andre tilgodehavender.....		176.176	180.959
Tilgodehavender.....		176.176	422.884
Likvide beholdninger.....		7.127	7.127
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		183.303	430.011
AKTIVER.....		25.983.303	26.230.011

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.815.368	4.482.100
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	250.000
EGENKAPITAL.....	6	4.940.368	4.857.100
Hensættelse til udskudt skat.....		3.954.551	3.951.792
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	3.954.551	3.951.792	
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.395.442	15.872.536
Deposita.....		361.051	325.050
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	15.756.493	16.197.586
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	415.000	340.000
Gæld til pengeinstitutter.....		599.235	554.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	138.838
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		110.858	0
Selskabsskat.....		91.240	120.138
Anden gæld.....		70.558	70.389
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.331.891	1.223.533	
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	17.088.384	17.421.119	
PASSIVER.....	25.983.303	26.230.011	
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	120.064	127.764	
Pensioner.....	3.868	3.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	852	776	
	124.784	131.948	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	8.728	14.393	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.865	2.809	
	11.593	17.202	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.800	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	157.559	184.252	
	159.359	184.252	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.240	120.138	
Regulering af udskudt skat.....	2.759	98.188	
	93.999	218.326	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2019.....		13.089.135	
Kostpris 31. december 2019.....		13.089.135	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		12.710.865	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		12.710.865	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		25.800.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendommene består af tre udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Odense C og Odense V. Ejendommene er anskaffet i 2004. Ejendommene udlejes til bolig. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

De fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i en skønnet årlig gennemsnitlig leje, der er indregnet eventuel tomgangsleje. Årlige driftsomkostninger, herunder løbende vedligeholdelse, er skønnet.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75%, samme afkastkrav blev anvendt i 2018. Afkastkraver er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	4.482.100	250.000	4.857.100
Betalt udbytte.....			-250.000	-250.000
Forslag til resultatdisponering.....		333.268		333.268
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	4.815.368	0	4.940.368

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	15.810.442	415.000	13.700.000	16.212.536	340.000
Deposita.....	361.051	0	361.051	325.050	0
	16.171.493	415.000	14.061.051	16.537.586	340.000

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KLOVBORG HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er tinglyst sikkerhed i selskabets udlejningsejendomme. Det samlede pant udgør 17.162 tkr. og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen 25.800 tkr.

Som sikkerhed for gæld til pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev på 500 tkr. i ejendom Dybdevej 43, 5200 Odense V.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er inkl. forbrugsafgifter og antennebidrag. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.