

## **KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS**

Østerbro 46,

5000 Odense C

CVR-nr. 27930794

## **Årsrapport for 2022**

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juli 2023

---

Kurt Klovborg Christiansen  
Dirigent

---

**KOA**  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

**5220 Odense SØ**  
Niels Bohrs Allé 181  
T: + 44 12 77 24

**8000 Aarhus C**  
Amaliegade 23, 1, 1  
T: + 20 76 26 30

CVR: 78 16 87 14

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 7. juli 2023

### **Direktion**

Kurt Klovborg Christiansen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Torben Klovborg Christiansen  
Formand

Hanne Christiansen  
Medlem

Kurt Klovborg Christiansen  
Medlem

## KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS Østerbro 46, 5000 Odense C
CVR-nr.	27930794
Stiftelsesdato	28. juni 2004
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Torben Klovborg Christiansen Hanne Christiansen Kurt Klovborg Christiansen , Direktør
<b>Direktion</b>	Kurt Klovborg Christiansen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 647.922, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 27.156.237, og en egenkapital på kr. 6.555.628.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS for 2022 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.

### 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.

## 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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>818.595</b>	<b>782.969</b>
Personaleomkostninger	1	-196.138	-195.653
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		450.000	450.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.072.457</b>	<b>1.037.316</b>
Finansielle omkostninger		-241.581	-179.464
<b>Resultat før skat</b>		<b>830.876</b>	<b>857.852</b>
Skat af årets resultat		-182.954	-189.009
<b>Årets resultat</b>		<b>647.922</b>	<b>668.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		647.922	668.843
<b>Resultatdisponering</b>		<b>647.922</b>	<b>668.843</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		26.700.000	26.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>26.700.000</b>	<b>26.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.700.000</b>	<b>26.250.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		181.710	1.362
Andre tilgodehavender		268.497	247.545
<b>Tilgodehavender</b>		<b>450.207</b>	<b>248.907</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.030</b>	<b>7.127</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>456.237</b>	<b>256.034</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.156.237</b>	<b>26.506.034</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.430.628	5.782.706
<b>Egenkapital</b>		<b>6.555.628</b>	<b>5.907.706</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.160.390	4.058.814
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.160.390</b>	<b>4.058.814</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.424.910	14.657.370
Deposita		484.663	404.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>14.909.573</b>	<b>15.061.421</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		268.837	390.000
Gæld til banker		601.392	579.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	44.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		259.158	220.762
Selskabsskat		0	87.401
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		72.030	79.493
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		316.729	58.391
Periodeafgrænsningsposter		0	17.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.530.646</b>	<b>1.478.093</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.440.219</b>	<b>16.539.514</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.156.237</b>	<b>26.506.034</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	191.148	190.864
Andre omkostninger til social sikring	4.990	4.789
	<u>196.138</u>	<u>195.653</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	13.089.135
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>13.089.135</u>
Dagsværdireguleringer primo	13.160.865
Årets reguleringer	450.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>13.610.865</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>26.700.000</u>

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 2021. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.424.910	268.837	9.618.993
Deposita	484.663	0	484.663
	<u>14.909.573</u>	<u>268.837</u>	<u>10.103.656</u>

**4. 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.

## Noter

2022

2021

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 14.724 tkr. er tinglyst sikkerhed i selskabets investeringsejendome. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen 26.700 tkr.

Som sikkerhed for gæld til pengeinstitut og kautionsforpligtelser er tinglyst ejerpantebrev på 500 tkr. i ejendom Dybdevej 43, 5200 Odense V, og ejerpantebrev på 2.000 tkr. i ejendommene Dybdevej 43, 5200 Odense V, Vesterbro 75, 5000 Odense C og Sdr. Boulevard 60, 5000 Odense C.