



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2022

Kurt Klovborg 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
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS Østerbro 46 5000 Odense C
	CVR-nr.: 27 93 07 94 Stiftet: 28. juni 2004 Kommune: 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 24. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 24. juni 2022

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 erhvervsomæssig 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		782.969	750.135
Personaleomkostninger.....	1	-195.653	-157.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		450.000	0
DRIFTSRESULTAT		1.037.316	592.208
Andre finansielle omkostninger.....	2	-179.464	-200.173
RESULTAT FØR SKAT		857.852	392.035
Skat af årets resultat.....	3	-189.009	-93.540
ÅRETS RESULTAT		668.843	298.495
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		668.843	298.495
I ALT		668.843	298.495

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		26.250.000	25.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	26.250.000	25.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		26.250.000	25.800.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.362	0
Andre tilgodehavender.....		247.545	160.176
Tilgodehavender.....		248.907	160.176
Likvide beholdninger.....		7.127	7.127
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		256.034	167.303
AKTIVER.....		26.506.034	25.967.303

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		5.782.706	5.113.863
EGENKAPITAL.....		5.907.706	5.238.863
Hensættelse til udskudt skat.....		4.058.814	3.957.206
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.058.814	3.957.206
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.657.370	15.043.029
Deposita.....		404.051	368.501
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.061.421	15.411.530
Prioritetsgæld.....		390.000	383.000
Gæld til pengeinstitutter.....		579.882	589.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.999	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		220.762	149.483
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		58.391	71.669
Selskabsskat.....		87.401	90.885
Anden gæld.....		79.493	18.180
Periodeafgrænsningsposter.....		17.165	11.582
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.478.093	1.359.704
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.539.514	16.771.234
PASSIVER.....		26.506.034	25.967.303
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	5.113.863	5.238.863
Forslag til resultatdisponering.....		668.843	668.843
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	5.782.706	5.907.706

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	190.864	146.464	
Pensioner.....	3.408	3.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.381	1.398	
Andre personaleomkostninger.....	0	6.657	
	195.653	157.927	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.531	3.066	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	173.933	197.107	
	179.464	200.173	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	87.401	90.885	
Regulering af udskudt skat.....	101.608	2.655	
	189.009	93.540	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2021.....		13.089.135	
Kostpris 31. december 2021.....		13.089.135	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		12.710.865	
Årets værdireguleringer.....		450.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		13.160.865	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		26.250.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Odense	
Dagsværdi 31. december 2021.....		26.250.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		450.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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 2020. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.047.370	390.000	13.060.000	15.426.029
Deposita.....	404.051	0	0	368.501
	15.451.421	390.000	13.060.000	15.794.530

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution til sikkerhed for pengeinstituts mellemværende med tilknyttede selskab og andre selskaber. Pr. statusdagen udgør kautionsforpligtelsen 4.509 tkr.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 15.047 tkr. er tinglyst sikkerhed i selskabets udlejningsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen 32.300 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KLOVBORG EJENDOMSINVEST ApS for 2021 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

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler mv.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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 nettosalgspris 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 acontoskatter.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.