



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2021

---

Kurt Klovborg Christiansen

**CVR-NR. 27 93 07 94**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Torben Klovborg Christiansen, formand Kurt Klovborg Christiansen Hanne Christiansen
<b>Direktion</b>	Kurt Klovborg Christiansen
<b>Revisor</b>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2021

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 2020 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, 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 20. juni 2021

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 erhvervs-mæssig 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>750.135</b>	<b>699.817</b>
Personaleomkostninger.....	1	-157.927	-124.784
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>592.208</b>	<b>575.033</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	11.593
Andre finansielle omkostninger.....	3	-200.173	-159.359
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>392.035</b>	<b>427.267</b>
Skat af årets resultat.....	4	-93.540	-93.999
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>298.495</b>	<b>333.268</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		298.495	333.268
<b>I ALT</b> .....		<b>298.495</b>	<b>333.268</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		25.800.000	25.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	25.800.000	25.800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.800.000</b>	<b>25.800.000</b>
Andre tilgodehavender.....		160.176	176.176
Tilgodehavender.....		160.176	176.176
Likvide beholdninger.....		7.127	7.127
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>167.303</b>	<b>183.303</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.967.303</b>	<b>25.983.303</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		5.113.863	4.815.368
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.238.863</b>	<b>4.940.368</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.957.206	3.954.551
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>3.957.206</b>	<b>3.954.551</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.043.029	15.395.442
Deposita.....		368.501	361.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6</b>	<b>15.411.530</b>	<b>15.756.493</b>
Prioritetsgæld.....		383.000	415.000
Gæld til pengeinstitutter.....		589.905	599.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		149.483	110.858
Selskabsskat.....		90.885	91.240
Anden gæld.....		89.849	70.558
Periodeafgrænsningsposter.....		11.582	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		<b>1.359.704</b>	<b>1.331.891</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>16.771.234</b>	<b>17.088.384</b>
<b>PASSIVER</b> .....		<b>25.967.303</b>	<b>25.983.303</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	4.815.368	4.940.368
Forslag til resultatdisponering.....		298.495	298.495
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.113.863</b>	<b>5.238.863</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	146.464	120.064	
Pensioner.....	3.408	3.868	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.398	852	
Andre personaleomkostninger.....	6.657	0	
	<b>157.927</b>	<b>124.784</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	8.728	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	2.865	
	<b>0</b>	<b>11.593</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.066	1.800	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	197.107	157.559	
	<b>200.173</b>	<b>159.359</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	90.885	91.240	
Regulering af udskudt skat.....	2.655	2.759	
	<b>93.540</b>	<b>93.999</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		13.089.135	
Kostpris 31. december 2020.....		<b>13.089.135</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		12.710.865	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		<b>12.710.865</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		<b>25.800.000</b>	

**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 2019. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**6**

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.426.029	383.000	13.500.000	15.810.442
Deposita.....	368.501	0	0	361.051
	<b>15.794.530</b>	<b>383.000</b>	<b>13.500.000</b>	<b>16.171.493</b>

**Eventualposter mv.**
**7**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse til sikkerhed for pengeinstituts mellemværende med Refborg A/S, Refborg Ejendomme ApS og Fyns Køkken- og Byggecenter ApS. Pr. statusdagen udgør kautionsforpligtelsen 3.382 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**
**8**

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 26.200 tkr.

Som sikkerhed for gæld til pengeinstitut 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 2020 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 salgsmarkedsomkostninger 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 skatemæssige 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 skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.