

# Kløv Invest ApS

Bakken 5  
Nors  
7700 Thisted

CVR-nr. 29 39 80 62

## Årsrapporten for 2015/16

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29/09 2016

---

Andreas Langballe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kløv Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nors, den 9. september 2016

### **Direktion**

Andreas Langballe  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejeren i Kløv Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kløv Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 vor 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 Etiske 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 opstillingen 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.

Thisted, den 9. september 2016

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 28 83 92 00**

Werner Kühn Jensen  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Kløv Invest ApS  
Bakken 5  
Nors  
7700 Thisted

Telefon: 40955263

CVR-nr.: 29 39 80 62

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Stiftet: 2. januar 2006

Hjemsted: Thisted

**Direktion**

Andreas Langballe, direktør

**Revisor**

Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af bygninger og lejligheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 5.525, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 55.249.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Kløv Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Grunde og bygninger måles til skønnet dagsværdi ifølge ejendomsmægler vurdering.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>46.262</b>	<b>116.031</b>
<b>Resultat før afskrivninger (EBITDA)</b>		<b>46.262</b>	<b>116.031</b>
Afskrivninger		-14.671	-14.671
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>31.591</b>	<b>101.360</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		364	-308
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>31.955</b>	<b>101.052</b>
Finansielle omkostninger		-39.219	-45.272
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.264</b>	<b>55.780</b>
Skat af årets resultat		1.739	-13.626
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5.525</b>	<b>42.154</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		364	-308
Overført resultat		-5.889	42.462
		<b>-5.525</b>	<b>42.154</b>

**Balance 30. juni 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.480.000	1.480.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.305	36.975
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.502.305</u>	<u>1.516.975</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>1.502.305</u>	<u>1.516.975</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv		790	0
Periodeafgrænsningsposter		3.262	414
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.052</u>	<u>414</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>4.052</u>	<u>414</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>1.506.357</u>	<u>1.517.389</u>

**Balance 30. juni 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		90.526	90.162
Overført resultat		-160.277	-154.389
<b>EGENKAPITAL</b>	1	<b>55.249</b>	<b>60.773</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	949
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		<b>0</b>	<b>949</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		67.896	80.882
Gæld til realkreditinstitutter		568.325	664.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>636.221</b>	<b>745.835</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	108.086	104.085
Banker		131.220	154.427
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		522.130	404.869
Anden gæld		10.001	10.001
Deposita		43.450	36.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>814.887</b>	<b>709.832</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>1.451.108</b>	<b>1.455.667</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>1.506.357</b>	<b>1.517.389</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	90.162	-154.388	60.774
Årets resultat	0	364	-5.889	-5.525
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>90.526</b>	<b>-160.277</b>	<b>55.249</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015 kr.	Gæld 30. juni 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	92.082	80.496	12.600	0
Gæld til realkreditinstitutter	757.838	663.811	95.486	186.381
	<b>849.920</b>	<b>744.307</b>	<b>108.086</b>	<b>186.381</b>

### 3 Eventualposter mv.

Ingen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og Sparekassen Thy er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på kr. 225.000 med pant i Ejendommen Østerild Byvej 29, bogført værdi kr. 450.000

Ejerpantebrev på kr. 225.000 med pant i Ejendommen Østerild Byvej 33, bogført værdi kr. 360.000

Ejerpantebrev på kr. 225.000 med pant i Ejendommen Østerild Byvej 39, bogført værdi kr. 375.000