

Kløv Invest ApS

Bakken 5
Nors
7700 Thisted

CVR-nr. 29 39 80 62

Årsrapporten for 2018/19



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28/10 2019

Andreas Langballe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 28. oktober 2019

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 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 28. oktober 2019

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

Mads Bjørndal
registreret revisor
MNE-nr. mne35856

Selskabsoplysninger

Selskabet Kløv Invest ApS
Bakken 5
Nors
7700 Thisted

Telefon: 40955263

CVR-nr.: 29 39 80 62

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
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 2018/19 udviser et overskud på kr. 9.822, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 114.852.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model på baggrund af lejeniveauet for 2019. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		78.445	90.299
Afskrivninger		0	-7.634
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		78.445	82.665
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.252	1.775
Resultat før finansielle poster		79.697	84.440
Finansielle omkostninger		-67.397	-61.669
Resultat før skat		12.300	22.771
Skat af årets resultat		-2.478	-4.962
Årets resultat		9.822	17.809
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.822	17.809
		9.822	17.809

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1	2.029.960	1.480.000
Materielle anlægsaktiver		<u>2.029.960</u>	<u>1.480.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.029.960</u>	<u>1.480.000</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		15.713	10.000
Tilgodehavender		<u>15.713</u>	<u>10.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.713</u>	<u>10.000</u>
Aktiver i alt		<u>2.045.673</u>	<u>1.490.000</u>

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-10.148	-19.969
Egenkapital	2	114.852	105.031
Hensættelse til udskudt skat		15.771	13.293
Hensatte forpligtelser i alt		15.771	13.293
Gæld til realkreditinstitutter		636.143	380.310
Langfristede gældsforpligtelser	3	636.143	380.310
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	81.124	87.376
Banker		615.628	400.478
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		533.755	454.063
Anden gæld		10.000	9.999
Deposita		38.400	39.450
Kortfristede gældsforpligtelser		1.278.907	991.366
Gældsforpligtelser i alt		1.915.050	1.371.676
Passiver i alt		2.045.673	1.490.000
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2018	1.480.000
Tilgang i årets løb	<u>549.960</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>2.029.960</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>2.029.960</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på 6%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2019 er anvendt i beregningen.

Driftsomkostningerne udgør kr. 106.000.

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	-19.970	105.030
Årets resultat	<u>0</u>	<u>9.822</u>	<u>9.822</u>
Egenkapital 30. juni 2019	<u>125.000</u>	<u>-10.148</u>	<u>114.852</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018 kr.	Gæld 30. juni 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>467.686</u>	<u>717.267</u>	<u>81.124</u>	<u>392.839</u>
	<u>467.686</u>	<u>717.267</u>	<u>81.124</u>	<u>392.839</u>

Noter

4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 698, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 2.030.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på t.kr. 225 med pant i ejendommen Østerild Byvej 29, bogført værdi t.kr. 450.

Ejerpantebrev på t.kr. 225 med pant i ejendommen Østerild Byvej 33, bogført værdi t.kr. 360.

Ejerpantebrev på t.kr. 225 med pant i ejendommen Østerild Byvej 39, bogført værdi t.kr. 375.

Ejerpantebrev på t.kr. 200 med pant i ejendommen Taborvej 7, bogført værdi t.kr. 550.