

# Kløv Invest ApS

Bakken 5  
Nors  
7700 Thisted

CVR-nr. 29 39 80 62

## Årsrapporten for 2017/18



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29/11 2018

---

Andreas Langballe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 29. november 2018

### **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 2017 - 30. juni 2018 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse og virksomhedens pengeinstitut og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Thisted, den 29. november 2018

**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 2017 - 30. juni 2018  
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 2017/18 udviser et overskud på kr. 17.809, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 105.031.

### **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 2017/18 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 2017/18 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 2018. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>90.299</b>	<b>90.870</b>
Afskrivninger		-7.634	-14.671
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>82.665</b>	<b>76.199</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.775	1.596
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>84.440</b>	<b>77.795</b>
Finansielle omkostninger		-61.669	-36.700
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.771</b>	<b>41.095</b>
Skat af årets resultat		-4.962	-9.121
<b>Årets resultat</b>		<b>17.809</b>	<b>31.974</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.809	31.974
		<b>17.809</b>	<b>31.974</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	1.480.000	1.480.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	0	7.634
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.480.000</b>	<b>1.487.634</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.480.000</b>	<b>1.487.634</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		10.000	10.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.490.000</b>	<b>1.497.634</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-19.969	-37.778
<b>Egenkapital</b>	2	<b>105.031</b>	<b>87.222</b>
Hensættelse til udskudt skat		13.293	8.331
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>13.293</b>	<b>8.331</b>
Gæld til realkreditinstitutter		380.310	470.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>380.310</b>	<b>470.090</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	87.376	96.602
Banker		400.478	352.087
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		454.063	433.853
Anden gæld		9.999	9.999
Deposita		39.450	39.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>991.366</b>	<b>931.991</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.371.676</b>	<b>1.402.081</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.490.000</b>	<b>1.497.634</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2017	1.480.000
Kostpris 30. juni 2018	1.480.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>1.480.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på 6%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveaulet for 2018 er anvendt i beregningen.

Driftsomkostningerne udgør kr. 80.000.

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	-37.778	87.222
Årets resultat	0	17.809	17.809
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>-19.969</b>	<b>105.031</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017 kr.	Gæld 30. juni 2018 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	566.692	467.686	87.376	151.354
	<b>566.692</b>	<b>467.686</b>	<b>87.376</b>	<b>151.354</b>

## Noter

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 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