

Kløv Invest ApS

Bakken 5
Nors
7700 Thisted

CVR-nr. 29 39 80 62

Årsrapporten for 2016/17

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/10 2017

Andreas Langballe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 30. oktober 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 30. oktober 2017

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

Mads Bjørndal
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kløv Invest ApS
Bakken 5
Nors
7700 Thisted

Telefon: 40955263

CVR-nr.: 29 39 80 62

Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

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 2016/17 udviser et overskud på kr. 31.974, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 87.222.

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 2016/17 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 2016/17 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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 2017. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udsudte 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 udsudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udsudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		90.870	46.262
Afskrivninger		-14.671	-14.671
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		76.199	31.591
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.596	364
Resultat før finansielle poster		77.795	31.955
Finansielle omkostninger		-36.700	-39.219
Resultat før skat		41.095	-7.264
Skat af årets resultat		-9.121	1.739
Årets resultat		31.974	-5.525
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	364
Overført resultat		31.974	-5.889
		31.974	-5.525

Balance 30. juni 2017

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1	1.480.000	1.480.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.634	22.305
Materielle anlægsaktiver		<u>1.487.634</u>	<u>1.502.305</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.487.634</u>	<u>1.502.305</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		10.000	0
Udskudt skatteaktiv		0	790
Periodeafgrænsningsposter		0	3.262
Tilgodehavender		<u>10.000</u>	<u>4.052</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.000</u>	<u>4.052</u>
Aktiver i alt		<u>1.497.634</u>	<u>1.506.357</u>

Balance 30. juni 2017

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	90.526
Overført resultat		-37.778	-160.277
Egenkapital	2	<u>87.222</u>	<u>55.249</u>
Hensættelse til udskudt skat		8.331	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.331</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		0	67.896
Gæld til realkreditinstitutter		470.090	568.325
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>470.090</u>	<u>636.221</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	96.602	108.086
Banker		352.087	131.220
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		433.853	522.130
Anden gæld		9.999	10.001
Deposita		39.450	43.450
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>931.991</u>	<u>814.887</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.402.081</u>	<u>1.451.108</u>
Passiver i alt		<u>1.497.634</u>	<u>1.506.357</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2016	1.480.000
Kostpris 30. juni 2017	1.480.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	1.480.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på 6%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2017 er anvendt i beregningen.

Driftsomkostningerne udgør kr. 90.000.

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	-69.752	55.248
Årets resultat	0	31.974	31.974
Egenkapital 30. juni 2017	125.000	-37.778	87.222

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

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016 kr.	Gæld 30. juni 2017 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	80.496	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	663.811	566.692	96.602	182.900
	744.307	566.692	96.602	182.900

Noter

4 Eventualposter m.v.

Ingen.

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