

# Kløv Invest ApS

Bakken 5  
Nors  
7700 Thisted

CVR-nr. 29 39 80 62

## Årsrapport for 2019/20



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. december 2020

---

Andreas Langballe  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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. oktober 2020

### **Direktion**

Andreas Langballe  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

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

Vi har opstillet årsrapporten for Kløv Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 9. oktober 2020

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

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 2019 - 30. juni 2020  
Stiftet: 2. januar 2006

Hjemsted: Thisted

**Direktion** Andreas Langballe, direktør

**Revisor** REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
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 2019/20 udviser et overskud på kr. 37.096, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 151.948.

### **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 2019/20 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 2019/20 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, 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.

### **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 samt amortisering af realkreditlån mv.

### **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 2019/20. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kløv Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### 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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>91.054</b>	<b>78.445</b>
Dagsværdiregulering af gæld		36.896	1.252
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>127.950</b>	<b>79.697</b>
Finansielle omkostninger		-86.453	-67.397
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.497</b>	<b>12.300</b>
Skat af årets resultat		-4.401	-2.478
<b>Årets resultat</b>		<b>37.096</b>	<b>9.822</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		37.096	9.822
		<b>37.096</b>	<b>9.822</b>

## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>2.029.960</u>	<u>2.029.960</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.029.960</u></b>	<b><u>2.029.960</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>20.000</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>20.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.049.960</u></b>	<b><u>2.029.960</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		<u>18.404</u>	<u>15.713</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>18.404</u></b>	<b><u>15.713</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>18.404</u></b>	<b><u>15.713</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.068.364</u></b>	<b><u>2.045.673</u></b>

## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		26.948	-10.148
<b>Egenkapital</b>	2	<b>151.948</b>	<b>114.852</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.544	15.771
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>18.544</b>	<b>15.771</b>
Gæld til realkreditinstitutter		531.283	636.143
Selskabsskat		1.628	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>532.911</b>	<b>636.143</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	68.748	81.124
Banker		618.755	615.628
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		639.558	533.755
Deposita		27.900	38.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.364.961</b>	<b>1.278.907</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.897.872</b>	<b>1.915.050</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.068.364</b>	<b>2.045.673</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2019	1.959.316
Kostpris 30. juni 2020	1.959.316
Værdireguleringer 1. juli 2019	70.644
Værdireguleringer 30. juni 2020	70.644
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>2.029.960</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

For ejendommene i Østerild er følgende forudsætninger anvendt:

Der er anvendt et afkastkrav på 6%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2019/20 er anvendt i beregningen.

Driftsomkostningerne udgør kr. 30.030

For ejendommen i Nors er følgende forudsætninger anvendt:

Der er anvendt et afkastkrav på 5,75%.

Der er ingen tomgang.

Lejeniveauet for 2019/20 er anvendt i beregningen.

Driftsomkostningerne udgør kr. 30.030

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	-10.148	114.852
Årets resultat	0	37.096	37.096
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>26.948</b>	<b>151.948</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019 kr.	Gæld 30. juni 2020 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	717.267	600.031	68.748	344.618
Selskabsskat	0	1.628	0	0
	<b>717.267</b>	<b>601.659</b>	<b>68.748</b>	<b>344.618</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 617, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 1.735.

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.