

# **Kløv Invest ApS**

Bakken 5 Nors, 7700 Thisted  
CVR-nr. 29 39 80 62

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.12.23

Andreas Stampe Langballe  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Kløv Invest ApS  
Bakken 5 Nors  
7700 Thisted  
Telefon: 40 95 52 63  
Hjemsted: Thisted  
CVR-nr.: 29 39 80 62  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Andreas Stampe Langballe

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Kløv Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. november 2023

**Direktionen**

Andreas Stampe Langballe  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Kløv Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kløv Invest ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 22. november 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Galsgaard  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34272

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af bygninger og lejligheder.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -312.271 mod DKK -31.000 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -219.351.

*Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 på t.DKK -312 og en negativ egenkapital pr. 30.6.23 på t.DKK -219. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet er dog hovedsageligt finansieret af realkreditlån og lån fra ledelsen hvorefter selskabets likviditetsgrundlag anses for sikret for driften i det kommende år. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>109.233</b>	<b>33.431</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-341.944	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-232.711</b>	<b>33.431</b>
Finansielle omkostninger	-91.115	-73.155
<b>Resultat før skat</b>	<b>-323.826</b>	<b>-39.724</b>
Skat af årets resultat	11.555	8.724
<b>Årets resultat</b>	<b>-312.271</b>	<b>-31.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-312.271	-31.000
<b>I alt</b>	<b>-312.271</b>	<b>-31.000</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.688.016	2.029.960
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.688.016</b>	<b>2.029.960</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.000	15.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.703.016</b>	<b>2.044.960</b>
	Udskudt skatteaktiv	9.640	0
	Andre tilgodehavender	2.329	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.969</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.969</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.714.985</b>	<b>2.044.960</b>



	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-344.351	-32.080
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-219.351</b>	<b>92.920</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	1.915
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.915</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	382.347	414.292
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	105.705	123.607
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>488.052</b>	<b>537.899</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	55.346	59.350
Gæld til øvrige kreditinstitutter	452.522	468.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	34.158
Deposita	69.300	69.300
Anden gæld	859.116	780.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.446.284</b>	<b>1.412.226</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.934.336</b>	<b>1.950.125</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.714.985</b>	<b>2.044.960</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	125.000	-32.080
Forslag til resultatdisponering	0	-312.271
Saldo pr. 30.06.23	125.000	-344.351

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 på t.DKK -312 og en negativ egenkapital pr. 30.6.23 på t.DKK -219. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet er dog hovedsageligt finansieret af realkreditlån og lån fra ledelsen hvorefter selskabets likviditetsgrundlag anses for sikret for driften i det kommende år. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	46.346	176.892	428.693	473.642
Gæld til øvrige kreditinstitutter	9.000	0	114.705	123.607
I alt	55.346	176.892	543.398	597.249

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	1.688.016	1.688.016
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-341.944	-341.944

Investerings ejendomme måles til dagsværdi pr. 30. juni 2023. Værdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

De centrale forudsætninger for ejendomme i Østerild:

- Der er anvendt et afkastkrav på 7,25%
- Der er ingen tomgang
- Lejeniveauet for 2022/2023 er anvendt i beregningen
- Driftsomkostningerne udgør t.kr. 97.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør t.kr. 1.009.

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -171.

De centrale forudsætninger for ejendomme i Hunstrup:

- Der er anvendt et afkastkrav på 7,25%
- Der er ingen tomgang
- Lejeniveauet for 2022/23 er anvendt i beregningen
- Driftsomkostningerne udgør t.kr. 34.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør t.kr. 197.

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -103.

De centrale forudsætninger for ejendomme i Nors:

- Der er anvendt et afkastkrav på 7,25%
- Der er ingen tomgang
- Lejeniveauet for 2022/23 er anvendt i beregningen
- Driftsomkostningerne udgør t.kr. 35.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør t.kr. 482.

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -68.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 443 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.688.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 875, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.688.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncer og administration.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalinteresser betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.