

# Kløv Invest ApS

Bakken 5  
Nors  
7700 Thisted

CVR-nr. 29 39 80 62

## Årsrapport for 2020/21



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. december 2021

---

Andreas Langballe  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 11. oktober 2021

### **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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

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 11. oktober 2021

**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 2020 - 30. juni 2021  
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 2020/21 udviser et underskud på kr. 28.028, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 123.920.

### **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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Årsregnskabslovens regler for klassifikation af associerede virksomheder er ændret med virkning fra 2020, hvorefter associerede virksomheder har ændret betegnelse til kapitalinteresser. Derfor er kapitalandele i associerede virksomheder nu klassificeret som kapitalandele i kapitalinteresser, mens indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder nu præsenteres som indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser. På samme vis præsenteres tilgodehavender hos / gæld til associerede virksomheder nu som tilgodehavender hos / gæld til kapitalinteresser. Ændringen har ikke medført ændringer til resultatet, egenkapitalen eller balancesum.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## 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 2020/21. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>71.148</b>	<b>91.054</b>
Dagsværdiregulering af gæld		0	36.896
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>71.148</b>	<b>127.950</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		-20.000	0
Finansielle omkostninger	1	-87.081	-86.453
<b>Resultat før skat</b>		<b>-35.933</b>	<b>41.497</b>
Skat af årets resultat		7.905	-4.401
<b>Årets resultat</b>		<b>-28.028</b>	<b>37.096</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-28.028	37.096
		<b>-28.028</b>	<b>37.096</b>

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<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 kapitalinteresser		<u>0</u>	<u>20.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>20.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.029.960</u></b>	<b><u>2.049.960</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		<u>15.000</u>	<u>18.404</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>15.000</u></b>	<b><u>18.404</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>15.000</u></b>	<b><u>18.404</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.044.960</u></b>	<b><u>2.068.364</u></b>

## Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.080	26.948
<b>Egenkapital</b>		<b>123.920</b>	<b>151.948</b>
Hensættelse til udskudt skat		10.639	18.544
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>10.639</b>	<b>18.544</b>
Gæld til realkreditinstitutter		463.079	531.283
Selskabsskat		0	1.628
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>463.079</b>	<b>532.911</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	68.958	68.748
Banker		611.098	618.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.290	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		715.447	639.558
Selskabsskat		1.628	0
Anden gæld		1	0
Deposita		39.900	27.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.447.322</b>	<b>1.364.961</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.910.401</b>	<b>1.897.872</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.044.960</b>	<b>2.068.364</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	26.948	151.948
Årets resultat	0	-28.028	-28.028
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.080</b>	<b>123.920</b>

## Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	87.081	86.453
	<b>87.081</b>	<b>86.453</b>

**2 Oplysning om dagsværdi****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi pr. 30. juni 2021. Værdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

De centrale forudsætninger for ejendomme i Østerild:

- Der er anvendt et afkastkrav på 6%
- Der er ingen tomgang
- Lejeniveauet for 2020/2021 er anvendt i beregningen
- Driftsomkostningerne udgør t.kr. 119.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør t.kr. 1.480.

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

De centrale forudsætninger for ejendomme i Hunstrup:

- Der er anvendt et afkastkrav på 5,75%
- Der er ingen tomgang
- Lejeniveauet for 2020/2021 er anvendt i beregningen
- Driftsomkostningerne udgør t.kr. 31.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør t.kr. 550.

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2020 kr.	Gæld 30. juni 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	600.031	532.037	68.958	275.984
Selskabsskat	1.628	0	0	0
	<b>601.659</b>	<b>532.037</b>	<b>68.958</b>	<b>275.984</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 548, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 1.730.

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. 370.

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