

*Clever Trading IVS  
Hyldevænget 14  
6560 Sommersted*

*CVR-nr: 36 53 75 82*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

*(5. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/8 2020

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Clever Trading IVS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 10. august 2020

### **Direktion**

Marianne Kulawig

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Clever Trading IVS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Clever Trading IVS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Vojens, den 10. august 2020

ND Revision Vojens  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR 31611962

Carsten Feidenhansl HD  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Clever Trading IVS Hyldevænget 14 6560 Sommersted
	CVR-nr.: 36 53 75 82
	Stiftet: 1. januar 2015
	Kommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Marianne Kulawig
<b>Revisor</b>	ND Revision Vojens registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
<b>Ejerforhold</b>	Marianne Kulawig, Hyldevænget 14, 6560 Sommersted
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er at handle med og udleje boligejendomme.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af boligejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 8,0-8,5% vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommenes markedsværdi.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK 210.749. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.263.486.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>544.029</b>	<b>524</b>
1 Personalemkostninger .....	-136.996	-32
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>407.033</b>	<b>492</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	182.099	231
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>589.132</b>	<b>723</b>
Andre finansielle indtægter .....	37.490	0
Andre finansielle omkostninger .....	-380.379	-266
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>246.243</b>	<b>457</b>
2 Skat af årets resultat .....	-35.494	-84
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>210.749</b>	<b>373</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	0	-767
Årets henlæggelse til reserve for iværksætterselskaber .....	52.687	263
Overført resultat .....	158.062	877
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>210.749</b>	<b>373</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
3 Investeringsejendomme .....	7.562.635	7.370
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.562.635</b>	<b>7.370</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>7.562.635</b>	<b>7.370</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>24</b>	<b>22</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>24</b>	<b>22</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.562.659</b>	<b>7.392</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	1.000	1
Reserve for iværksætterselskab .....	315.871	263
Overført resultat .....	946.615	789
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.263.486</b>	<b>1.053</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	211.500	196
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>211.500</b>	<b>196</b>
Prioritetsgæld .....	4.373.439	4.636
Kreditinstitutter .....	0	30
Deposita .....	218.050	151
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.591.489</b>	<b>4.817</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	256.900	281
Kreditinstitutter .....	34.939	0
Selskabsskat .....	20.655	49
Anden gæld .....	71.351	35
Periodeafgrænsningsposter .....	9.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.103.339	961
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.496.184</b>	<b>1.326</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.087.673</b>	<b>6.143</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.562.659</b>	<b>7.392</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2019	2018 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	135.116	32
Andre omkostninger til social sikring .....	1.880	0
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>136.996</b>	<b>32</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	19.976	47
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld ....	15.800	37
Regulering af tidligere års skat .....	-282	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>35.494</b>	<b>84</b>

**3 Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,5% pr. 31. december 2019. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 410 TDKK.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 182 TDKK.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	577.285	4.612.339	238.900	3.761.700
Kreditinstitutter .....	-577.286	18.000	18.000	0
Deposita .....	0	218.050	0	0
	<b>-1</b>	<b>4.848.389</b>	<b>256.900</b>	<b>3.761.700</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til anden kreditgiver 4.793.027 DKK er der afgivet pant i grunde og bygninger som er bogført til en værdi pr. 31. december 2019 på 7.562.635 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 6.140.000 DKK.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Clever Trading IVS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Marianne Kulawig (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-338969193089

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-08-11 07:30:15Z

NEM ID 

## Carsten Feidenhansl (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31611962-RID:1222155557218

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-08-11 07:40:40Z

NEM ID 

## Marianne Kulawig (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-338969193089

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-08-14 09:44:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1EBKA-L6Y3O-W0J10-N2Z1Z-84LMI-1JBOWH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>