

## **Klever Invest ApS**

**Østre Alle 43**

**6650 Brørup**

**CVR-nummer 41043636**

## **Årsrapport**

**20. december 2019 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 30. juni 2021

---

Klaus Velling Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Klever Invest ApS  
Østre Alle 43  
6650 Brørup

Hjemstedskommune: Kolding  
CVR-nummer: 41043636  
Regnskabsperiode: 20. december 2019 - 31. december 2020

### Direktion

Klaus Velling Nielsen  
Jesper Thingstrup Mouritsen

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 20. december 2019 - 31. december 2020 for Klever Invest ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. december 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, 30. juni 2021

### Direktionen:

Klaus Velling Nielsen

Jesper Thingstrup Mouritsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Klever Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klever Invest ApS for regnskabsåret 20. december 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Esbjerg V, 30. juni 2021

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Ole Pedersen  
Registreret revisor  
mne15281

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har påbegyndt sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2019/20
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK
	<b>Perioden 20. december - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>156.420</b>
1	Personaleomkostninger	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>156.420</b>
2	Finansielle omkostninger	-92.505
	<b>Resultat før skat</b>	<b>63.914</b>
3	Skat af årets resultat	4.386
	<b>Årets resultat</b>	<b>68.300</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	68.300
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>68.300</b>

Note	<b>Balance</b>	2019/20
		DKK
<hr/>		
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
	Investeringsejendomme	4.878.839
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.878.839</b>
		<hr/>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.878.839</b>
		<hr/>
	Tilgodehavende skat	5.412
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.412</b>
		<hr/>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.412</b>
		<hr/>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.884.251</b>
		<hr/>



		2019/20
Note	Balance	DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>		
4	Virksomhedskapital	80.000
	Overført resultat	68.300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>148.300</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.026
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.026</b>
	Kreditinstitutter	3.704.448
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.332
	Gæld til associerede virksomheder	691.257
	Anden gæld	99.600
	Periodeafgrænsningsposter	5.900
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	207.386
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.734.924</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.734.924</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.884.251</b>
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 20. december - 31. december			
Saldo primo	80	0	80
Årets resultat	0	68	68
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>68</b>	<b>148</b>

**Noter**

DKK

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 0).

**2 Finansielle omkostninger**

Renter associerede virksomheder	19.400
Andre finansielle omkostninger	73.105
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>92.505</b>

**3 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-5.412
Regulering af udskudt skat	1.026
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-4.386</b>

**4 Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital, primo	80.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>80.000</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.925, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 4.878. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 3.925 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter m.v. vedr. investeringsejendomme.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger i forbindelse med investeringsejendomme er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende år til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved

## Anvendt regnskabspraksis

---

ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Penneo

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

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

## Jesper Thingstrup Mouritsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681844257038

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-07-05 11:32:49Z

NEM ID 

## Klaus Velling Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-165007106304

IP: 46.32.xxx.xxx

2021-07-06 09:37:07Z

NEM ID 

## Ole Pedersen

Godkendt revisor

På vegne af: Dansk Revision Esbjerg

Serienummer: CVR:26993695-RID:1290083697605

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-06 09:50:56Z

NEM ID 

## Klaus Velling Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-165007106304

IP: 46.32.xxx.xxx

2021-07-06 11:39:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1FNIW-4G5WH-IT58Q-05KJE-NS8VF-05XOP

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 tidsstempelt 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>