

Klever Invest ApS

**Hjerndrupvej 5
6070 Christiansfeld**

CVR-nummer 41043636

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2023

Jesper Thingstrup Mouritsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Klever Invest ApS
Hjerndrupvej 5
6070 Christiansfeld

Hjemstedskommune: Kolding
CVR-nummer: 41043636
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

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 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, 5. juni 2023

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 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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 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, 5. juni 2023

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.

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investerings ejendommene er samlet målt til tkr. 15.324 pr. regnskabsafslutningsdatoen. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en beregnet nettoudleje og estimeret omkostningsniveau. Disse beregnede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskab:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boligejendom Koldingvej - Vejle	5,0%	6,1%
Boligejendom Ribegade - Vejle	4,8%	4,6%
Boligejendom Kiddesvej - Vejle	4,8%	5,8%
Boligejendom Anders Billesvej - Fredericia	4,5%	Anskaffelsessum
Boligejendom Fredericiagade - Vejle	4,9%	Anskaffelsessum

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	340.837	192
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdireguleringer investeringsejendomme	0	2.750
	Resultat før finansielle poster	340.837	2.942
	Finansielle indtægter	1.362.333	0
2	Finansielle omkostninger	-338.418	-206
	Resultat før skat	1.364.751	2.736
3	Skat af årets resultat	-300.245	-602
	Årets resultat	1.064.506	2.134
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	1.064.506	2.134
	Resultatdisponering i alt	1.064.506	2.134

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	15.323.973	12.454
	Materielle anlægsaktiver	15.323.973	12.454
	Anlægsaktiver i alt	15.323.973	12.454
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15
	Udsudte skatteaktiver	0	32
	Tilgodehavender	0	47
	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	0	47
	Aktiver i alt	15.323.973	12.501

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	3.266.807	2.202
	Egenkapital i alt	3.346.807	2.282
	Hensættelser til udskudt skat	680.410	629
	Hensatte forpligtelser	680.410	629
6	Gæld til realkreditinstitutter	5.052.376	6.483
	Langfristede gældsforpligtelser	5.052.376	6.483
	Kreditinstitutter	3.521.479	1.203
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.190	166
	Gæld til associerede virksomheder	2.021.378	1.312
	Selskabsskat	217.347	0
	Anden gæld	283.485	204
	Periodeafgrænsningsposter	6.950	12
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.551	210
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.244.380	3.106
	Gældsforpligtelser i alt	11.296.756	9.589
	Passiver i alt	15.323.973	12.501
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	2.202	2.282
Årets resultat	0	1.065	1.065
Egenkapital ultimo	80	3.267	3.347

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Finansielle omkostninger		
Renter associerede virksomheder	34.971	25
Andre finansielle omkostninger	303.447	181
Finansielle omkostninger i alt	338.418	206
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	217.347	-26
Regulering af udskudt skat	82.898	628
Skat af årets resultat i alt	300.245	602
4		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.703.531	4.879
Tilgang i årets løb	2.870.442	4.825
Kostpris 31. december	12.573.973	9.704
Dagsværdiregulering 1. januar	2.750.000	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	2.750
Dagsværdireguleringer 31. december	2.750.000	2.750
Investeringsejendomme i alt	15.323.973	12.454

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene er samlet målet til tkr. 15.324 pr. regnskabsafslutningsdatoen.

De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en beregnet nettoudleje og estimeret omkostningsniveau.

Disse beregnede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskab:

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

Boligejendom Koldingvej - Vejle 5,0%.
 Boligejendom Ribegade - Vejle 4,8%.
 Boligejendom Kiddesvej - Vejle 4,8%.
 Boligejendom Anders Billesvej – Fredericia 4,5%.
 Boligejendom Fredericiagade – Vejle 4,9%

Der har været tomgang i regnskabsperioden grundet renovering.

5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	80.000	80
Virksomhedskapital i alt	80.000	80

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.717.500	5.835
--	-----------	-------

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.216, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 15.324.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.966, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 6.134. Ejerpantebrevene er 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 gældsmetode 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Jesper Thingstrup Mouritsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 13d52d4b-7032-47d3-98ec-bd2bb39d90ce

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-07-03 13:02:43 UTC



Klaus Velling Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 5570fb7d-e650-44b1-a36c-fe0ed332c42d

IP: 46.32.xxx.xxx

2023-07-04 09:24:10 UTC



Ole Pedersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26993695-RID:1290083697605

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-07-04 12:38:42 UTC



Jesper Thingstrup Mouritsen

Dirigent

Serienummer: 13d52d4b-7032-47d3-98ec-bd2bb39d90ce

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-07-04 12:45:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: CCD3A-OU7M0-ZZF67-XLKCE-6XU4J-6T4D1

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>