

**Klever Invest ApS**  
Hjerndrupvej 5  
6070 Christiansfeld

**CVR-nummer 41043636**

## **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 22. juni 2022

---

Jesper Thingstrup Mouritsen  
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	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Klever Invest ApS  
Hjerndrupvej 5  
6070 Christiansfeld

Hjemstedskommune: Kolding  
CVR-nummer: 41043636  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### 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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, 13. maj 2022

### 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 2021 - 31. december 2021 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 revisors 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, 13. maj 2022

### 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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendommene er samlet målt til tkr. 12.454 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>2021</u>
Boligejendom Koldingvej - Vejle	6,1%
Boligejendom Ribegade - Vejle	4,6%
Boligejendom Kiddesvej - Vejle	5,8%
Boligejendom Anders Billesvej - Fredericia	Anskaffelsessum
Boligejendom Fredericiagade - Vejle	Anskaffelsessum

Investeringsejendomme anskaffet i regnskabsåret er opført til anskaffelsessum.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2021	2019/20
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>192.275</b>	<b>156</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdireguleringer investeringsejendomme	2.750.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.942.275</b>	<b>156</b>
2	Finansielle omkostninger	-206.376	-93
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.735.899</b>	<b>64</b>
3	Skat af årets resultat	-601.898	4
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.134.001</b>	<b>68</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	2.134.001	68
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.134.001</b>	<b>68</b>

Note	Balance	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Investeringsejendomme	12.453.531	4.879
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.453.531</b>	<b>4.879</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.453.531</b>	<b>4.879</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.320	0
	Udsudte skatteaktiver	31.528	0
	Tilgodehavende skat	0	5
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>46.848</b>	<b>5</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>407</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>47.255</b>	<b>5</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.500.786</b>	<b>4.884</b>



Note	Balance	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.202.301	68
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.282.301</b>	<b>148</b>
	Hensættelser til udskudt skat	629.040	1
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>629.040</b>	<b>1</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.483.296	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.483.296</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	1.202.793	3.704
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.551	26
	Gæld til associerede virksomheder	1.312.246	691
	Anden gæld	203.548	100
	Periodeafgrænsningsposter	11.750	6
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	210.261	207
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.106.149</b>	<b>4.735</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.589.445</b>	<b>4.735</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.500.786</b>	<b>4.884</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapit al</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	68	148
Årets resultat	0	2.134	2.134
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>2.202</b>	<b>2.282</b>

Noter	2021	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter associerede virksomheder	25.149 19
	Andre finansielle omkostninger	181.227 73
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>206.376 93</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	-26.116 -5
	Regulering af udskudt skat	628.014 1
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>601.898 -4</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris 1. januar	4.878.839 0
	Tilgang i årets løb	4.824.692 4.879
	Kostpris 31. december	9.703.531 4.879
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	2.750.000 0
	Dagsværdireguleringer 31. december	2.750.000 0
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>12.453.531 4.879</b>

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. 12.454 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:

	2021	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

Boligejendom Koldingvej - Vejle 6,1%.  
 Boligejendom Ribegade - Vejle 4,6%.  
 Boligejendom Kiddesvej - Vejle 5,8%.  
 Boligejendom Anders Billesvej - Anskaffelsessum.  
 Boligejendom Fredericiagade – Anskaffelsessum.

Ejendomme anskaffet i regnskabsåret måles til anskaffelsessum.

Der har været tomgang i regnskabsperioden grundet renovering.

#### 5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	80.000	80
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>

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

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.834.596	0
--	-----------	---

#### 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.745, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 12.454.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.966, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 4.014. 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 på

## Anvendt regnskabspraksis

---

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 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 markedsforhold 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.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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 registeret, 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: 130.227.xxx.xxx

2022-06-23 05:45:28 UTC

NEM ID 

## Klaus Velling Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-165007106304

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-06-28 04:58:54 UTC

NEM ID 

## Ole Pedersen

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:26993695-RID:1290083697605

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-28 05:20:58 UTC

NEM ID 

## Jesper Thingstrup Mouritsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-681844257038

IP: 130.228.xxx.xxx

2022-06-28 05:46:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4M450-VYXXK-HPGP8-DMS85-2NN6M-Q7GLX

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>