

## Kløvborg Ejendomme ApS

Østerbro 46

5000 Odense C

CVR-nr. 41472448

## Årsrapport for 2022

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juli 2023

---

Kurt Kløvborg Christiansen  
Dirigent

---

**KOA**  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

**5220 Odense SØ**  
Niels Bohrs Allé 181  
T: + 44 12 77 24

**8000 Aarhus C**  
Amaliegade 23, 1, 1  
T: + 20 76 26 30

CVR: 78 16 87 14

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Kløvborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. juli 2023

### **Direktion**

Kurt Kløvborg Christiansen  
Direktør

**Klovborg Ejendomme ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Klovborg Ejendomme ApS Østerbro 46 5000 Odense C
CVR-nr.	41472448
Stiftelsesdato	29. juni 2020
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Kurt Klovborg Christiansen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 238.793, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 13.876.493, og en egenkapital på kr. 5.438.175.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kløvborg Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>622.624</b>	<b>260.902</b>
Personaleomkostninger	1	-194.538	-178.079
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-11.750	-2.938
<b>Driftsresultat</b>		<b>416.336</b>	<b>79.885</b>
Andre finansielle indtægter		0	16.798
Finansielle omkostninger		-118.219	-114.839
<b>Resultat før skat</b>		<b>298.117</b>	<b>-18.156</b>
Skat af årets resultat		-59.324	3.512
<b>Årets resultat</b>		<b>238.793</b>	<b>-14.644</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		238.793	-14.644
<b>Resultatdisponering</b>		<b>238.793</b>	<b>-14.644</b>

Klovborg Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.062	55.812
Investerings ejendomme		12.229.858	12.229.858
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>12.273.920</b>	<b>12.285.670</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.273.920</b>	<b>12.285.670</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		265.500	265.500
<b>Varebeholdninger</b>		<b>265.500</b>	<b>265.500</b>
Andre tilgodehavender		38.549	38.549
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.549</b>	<b>38.549</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.298.524</b>	<b>1.298.524</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.602.573</b>	<b>1.602.573</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.876.493</b>	<b>13.888.243</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overkurs ved emission		5.172.493	5.172.493
Overført resultat		223.682	-15.111
<b>Egenkapital</b>		<b>5.438.175</b>	<b>5.199.382</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.364.991	1.305.667
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.364.991</b>	<b>1.305.667</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.023.496	6.176.490
Deposita		84.450	126.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.107.946</b>	<b>6.302.939</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		162.838	198.409
Gæld til banker		533.198	652.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	40.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		256.845	189.612
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>965.381</b>	<b>1.080.255</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.073.327</b>	<b>7.383.194</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.876.493</b>	<b>13.888.243</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	191.621	175.653
Andre omkostninger til social sikring	2.917	2.426
	<u>194.538</u>	<u>178.079</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	58.750	12.109.248
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>58.750</u>	<u>12.109.248</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.938	0
Årets afskrivninger	-11.750	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-14.688</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	0	120.610
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>0</u>	<u>120.610</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>44.062</u>	<u>12.229.858</u>

Ejendommene består af to udlejningsejendomme beliggende i Odense (nær Odense C) og en udlejningsejendom beliggende i Svendborg. Ejendommene er anskaffet i forbindelse med selskabets stiftelse i 2020. Ejendommene udlejes til bolig og butik. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. De centrale forudsætninger for dagsværdiberegningen i gruppen af ejendomme afviger ikke væsentligt indbyrdes og investeringsejendommene er af samme type og med nogenlunde samme beliggenhed.

De fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i en skønnet årlig gennemsnitlig leje, der er indregnet eventuel tomgangsleje. Årlige driftsomkostninger, herunder løbende vedligeholdelse, er skønnet.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75% og 5,33% for ejendomme i Odense og 5,50% for ejendommen i Svendborg. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes anvendelse til bolig eller butik samt beliggenhed.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.023.496	162.838	5.334.735
Deposita	84.450	0	84.450
	<u>6.107.946</u>	<u>162.838</u>	<u>5.419.185</u>

## Noter

2022

2021

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 12.020 tkr.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitut er der givet ejerpant på 2.080 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 12.020 tkr. Gælden udgør pr. 31. december 2022 533 tkr.