



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

KLOVBORG EJENDOMME APS
ØSTERBRO 46, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2021

Kurt Klovborg Christiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kløvborg Ejendomme ApS Østerbro 46 5000 Odense C
	CVR-nr.: 41 47 24 48 Stiftet: 29. juni 2020 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Kløvborg Christiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Klovborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2021

Direktion:

Kurt Klovborg Christiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Klovborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klovborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Haderslev, den 20. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32056

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i af drive erhvervsmæssig udlejning samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved virksomhedsomdannelse med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2020.

Selskabet har ikke søgt covid-19 hjælpepakker. Selskabet følger i øvrigt Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		127.891
Personaleomkostninger.....	1	-198.196
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		120.610
DRIFTSRESULTAT		50.305
Andre finansielle indtægter.....	2	10.305
Andre finansielle omkostninger.....	3	-66.701
RESULTAT FØR SKAT		-6.091
Skat af årets resultat.....	4	5.624
ÅRETS RESULTAT		-467
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-467
I ALT		-467

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		12.020.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	12.020.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.020.000
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		265.500
Varebeholdninger.....		265.500
Andre tilgodehavender.....		219.257
Tilgodehavender.....		219.257
Likvide beholdninger.....		1.298.524
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.783.281
AKTIVER.....		13.803.281
PASSIVER		
Selskabskapital.....		42.000
Overkurs ved emission.....		5.172.493
Overført resultat.....		-467
EGENKAPITAL.....		5.214.026
Hensættelse til udskudt skat.....		1.309.179
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.309.179
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.488.239
Deposita.....		154.149
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.642.388
Prioritetsgæld.....		44.500
Gæld til pengeinstitutter.....		469.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		66.900
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.000
Anden gæld.....		35.459
Periodeafgrænsningsposter.....		11.746
Kortfristede gældsforpligtelser.....		637.688
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.280.076
PASSIVER.....		13.803.281
Eventualposter mv.....	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	42.000	5.172.493	0	5.214.493
Forslag til resultatdisponering.....			-467	-467
Egenkapital 31. december 2020.....	42.000	5.172.493	-467	5.214.026

NOTER

	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
Løn og gager.....	191.464	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.878	
Andre personaleomkostninger.....	1.854	
	198.196	
 Andre finansielle indtægter		 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.257	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	6.048	
	10.305	
 Andre finansielle omkostninger		 3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	66.701	
	66.701	
 Skat af årets resultat		 4
Regulering af udskudt skat.....	-5.624	
	-5.624	
 Materielle anlægsaktiver		 5
	Investeringsejendomme	
Kostpris ved stiftelsen 1. januar 2020.....	11.770.000	
Tilgang.....	129.390	
Kostpris 31. december 2020.....	11.899.390	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	
Årets værdireguleringer.....	120.610	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	120.610	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	12.020.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

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 5,50% for ejendomme i Odense og 6,00% for ejendommen i Svendborg. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.532.739	44.500	6.300.000	0
Deposita.....	154.149	0	0	0
	6.686.888	44.500	6.300.000	0

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om leasing af driftsmateriel. Anslået leasingydelse til forfald inden for et år er 20 tkr. Herefter udløber aftalen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for realkredit er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 11.770 tkr.

Til sikkerhed for bank er der givet ejerpant på 2.080 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 11.770 tkr. Gælden udgør pr. 31. december 2020 0 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Klovborg Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer 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 salgsmarkedsomkostninger 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-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes 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.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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