



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2022

---

Kurt Klovborg Christiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 23. juni 2022

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 2021 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 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 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 23. juni 2022

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 erhvervs-mæssig udlejning samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>262.793</b>	<b>127.891</b>
Personaleomkostninger.....	1	-179.970	-198.196
Af- og nedskrivninger.....		-2.938	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	120.610
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>79.885</b>	<b>50.305</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	16.798	10.305
Andre finansielle omkostninger.....	3	-114.839	-66.701
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-18.156</b>	<b>-6.091</b>
Skat af årets resultat.....	4	3.512	5.624
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-14.644</b>	<b>-467</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-14.644	-467
<b>I ALT</b> .....		<b>-14.644</b>	<b>-467</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		55.812	0
Investeringsjendomme.....		12.229.858	12.020.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>12.285.670</b>	<b>12.020.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.285.670</b>	<b>12.020.000</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		265.500	265.500
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>265.500</b>	<b>265.500</b>
Andre tilgodehavender.....		38.549	219.257
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>38.549</b>	<b>219.257</b>
Likvide beholdninger.....		1.298.524	1.298.524
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.602.573</b>	<b>1.783.281</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.888.243</b>	<b>13.803.281</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		42.000	42.000
Overkurs ved emission.....		5.172.493	5.172.493
Overført resultat.....		-15.111	-467
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.199.382</b>	<b>5.214.026</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.305.667	1.309.179
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.305.667</b>	<b>1.309.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.176.490	6.375.239
Deposita.....		126.449	154.149
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>6.302.939</b>	<b>6.529.388</b>
Prioritetsgæld.....		198.409	157.500
Gæld til pengeinstitutter.....		652.234	469.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	66.900
Anden gæld.....		189.612	45.459
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.080.255</b>	<b>750.688</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.383.194</b>	<b>7.280.076</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.888.243</b>	<b>13.803.281</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	42.000	5.172.493	-467	5.214.026
Forslag til resultatdisponering.....			-14.644	-14.644
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>42.000</b>	<b>5.172.493</b>	<b>-15.111</b>	<b>5.199.382</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	175.653	191.464	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.426	4.878	
Andre personaleomkostninger.....	1.891	1.854	
	<b>179.970</b>	<b>198.196</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	9.695	4.257	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.103	6.048	
	<b>16.798</b>	<b>10.305</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	114.839	66.701	
	<b>114.839</b>	<b>66.701</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-3.512	-5.624	
	<b>-3.512</b>	<b>-5.624</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2021.....	0	11.899.390	
Tilgang.....	58.750	209.858	
Kostpris 31. december 2021.....	<b>58.750</b>	<b>12.109.248</b>	
Årets afskrivninger.....	2.938	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	<b>2.938</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	120.610	
Årets værdireguleringer.....	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	<b>0</b>	<b>120.610</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>55.812</b>	<b>12.229.858</b>	

## 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 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, ejendomsstypen, ejendommens anvendelse til bolig eller butik samt beliggenhed.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.374.899	198.409	5.390.947	6.532.739
Deposita.....	126.449	0	0	154.149
	<b>6.501.348</b>	<b>198.409</b>	<b>5.390.947</b>	<b>6.686.888</b>

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

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

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitut er der givet ejerpank på 2.080 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 12.020 tkr. Gælden udgør pr. 31. december 2021 652 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Klovborg Ejendomme ApS for 2021 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskostninger 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 nettosalgpris 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 salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

### 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.