



## Kloster Selskabet ApS

Kullinggade 31, st.  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 20588187

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.10.2021

---

**Flemming Jesper Schmidt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kloster Selskabet ApS

Kullinggade 31, st.

5700 Svendborg

CVR-nr.: 20588187

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Direktion

Flemming Jesper Schmidt

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Kloster Selskabet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19.10.2021

**Direktion**

**Flemming Jesper Schmidt**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kloster Selskabet ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kloster Selskabet ApS for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 19.10.2021

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Michael Kurup Andersen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35629

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af anlægsinvestering i værdipapir og ejendomme, herunder køb og salg i forbindelse med almindelig pleje af selskabets anlægsformue.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>200.901</b>	<b>182.206</b>
Personaleomkostninger	1	5.000	(5.000)
Af- og nedskrivninger	2	(100.000)	(100.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>105.901</b>	<b>77.206</b>
Andre finansielle indtægter		141.900	73.336
Andre finansielle omkostninger		(82.639)	(87.166)
<b>Resultat før skat</b>		<b>165.162</b>	<b>63.376</b>
Skat af årets resultat	3	(36.340)	(13.871)
<b>Årets resultat</b>		<b>128.822</b>	<b>49.505</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Overført resultat		15.822	(61.095)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>128.822</b>	<b>49.505</b>



# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		4.083.753	4.183.753
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>4.083.753</b>	<b>4.183.753</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.083.753</b>	<b>4.183.753</b>
Tilgodehavende skat		1.118	1.340
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.118</b>	<b>1.340</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		738.350	555.216
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>738.350</b>	<b>555.216</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.050</b>	<b>32.071</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>741.518</b>	<b>588.627</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.825.271</b>	<b>4.772.380</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.855.164	1.855.164
Overført overskud eller underskud		504.262	488.440
Forslag til udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
<b>Egenkapital</b>		<b>2.597.426</b>	<b>2.579.204</b>
Udskudt skat		167.322	130.982
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>167.322</b>	<b>130.982</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.704.144	1.837.419
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.704.144</b>	<b>1.837.419</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	133.000	131.000
Bankgæld		125.174	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.000	31.000
Anden gæld		62.205	62.775
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>356.379</b>	<b>224.775</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.060.523</b>	<b>2.062.194</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.825.271</b>	<b>4.772.380</b>
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.855.164	488.440	110.600	2.579.204
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(110.600)	(110.600)
Årets resultat	0	0	15.822	113.000	128.822
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.855.164</b>	<b>504.262</b>	<b>113.000</b>	<b>2.597.426</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	(5.000)	5.000
	<b>(5.000)</b>	<b>5.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	36.340	13.943
Regulering vedrørende tidligere år	0	(72)
	<b>36.340</b>	<b>13.871</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.533.753
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.533.753</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.350.000)
Årets afskrivninger	(100.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.450.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.083.753</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	133.000	131.000	1.704.144	1.147.000
	<b>133.000</b>	<b>131.000</b>	<b>1.704.144</b>	<b>1.147.000</b>

## 6 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	738.350
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	131.618

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.083.753 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (huslejeindtægt), andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten er periodiseret således, at kun indtægter der vedrører regnskabsåret indgår i posten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.