

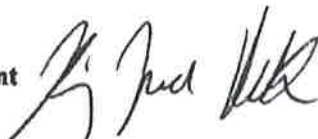
**Klosterport 7 ApS  
c/o Hoberg Ejendomsadministration  
Skoleparken 34  
8330 Beder**

**CVR-nr. 24 25 90 99**

**Årsrapport for  
1. januar 2016 - 30. juni 2017  
(Selskabets 17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1 /12 2017

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. juni 2017 for Klosterport 7 ApS o/o Hoberg Ejendomsadministration

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 30. november 2017

Direktion:



Henning Juel Møller

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Klosterport 7 ApS  
c/o Hoberg Ejendomsadministration  
Skoleparken 34  
8330 Beder

CVR nr.: 24 25 90 99

Regnskabsår: 01.01.16 - 30.06.17

**Direktion:**

Henning Juel Møller

**Ejerforhold:**

BN Invest 2016 ApS

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Klosterport 7 ApSc/o Hoberg Ejendomsadministration er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Regnskabsåret er ændret fra 01.01-31.12 til 01.07-30.06 hvorfor regnskabsåret udgør 18 måneder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdien er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved beregningen anvendes et afkastinterval på 3,5-4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

# Anvendt regnskabspraksis

## **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 acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 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.

## **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>620.371</b>	<b>832.449</b>
Afskrivninger		-69.361	-1.695.165
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>689.732</b>	<b>2.527.614</b>
Finansielle indtægter	2	154.487	42.683
Finansielle omkostninger	3	596.101	1.244.119
<b>Resultat før skat</b>		<b>248.119</b>	<b>1.326.178</b>
Skat af årets resultat	4	-494	0
<b>Årets resultat</b>		<b>248.613</b>	<b>1.326.178</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		248.613	1.326.178
Overført fra tidligere år		7.804.939	6.478.761
<b>Til disposition</b>		<b>8.053.552</b>	<b>7.804.939</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		8.053.552	7.804.939
<b>I alt</b>		<b>8.053.552</b>	<b>7.804.939</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17	2015
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.320.000	17.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.543	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.338.543</b>	<b>17.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.338.543</b>	<b>17.250.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.396	16.302
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.996.804	3.503.481
Andre tilgodehavender		3.033	105.465
Periodeafgrænsningsposter		0	8.514
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.030.232</b>	<b>3.633.761</b>
Likvide beholdninger		17.134	43
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>17.134</b>	<b>43</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.047.366</b>	<b>3.633.805</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>20.385.909</b>	<b>20.883.805</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud	5	<u>8.053.552</u>	<u>7.804.939</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>8.178.552</b></u>	<u><b>7.929.939</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>11.516.786</u>	<u>11.805.355</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>11.516.786</b></u>	<u><b>11.805.355</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		192.000	192.400
Gæld til pengeinstitutter		42.043	334.628
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.364	243.793
Anden gæld		<u>392.164</u>	<u>377.690</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>690.571</b></u>	<u><b>1.148.511</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>12.207.357</b></u>	<u><b>12.953.866</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>20.385.909</b></u>	<u><b>20.883.805</b></u>
Eventualposter	7		

# Noter til årsrapporten

## 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, kapitalanlæg i værdipapirer, ejendomsadministration samt handel i øvrigt. Herudover er selskabets formål at udvikle ejendomme med videresalg for øje.

2	Finansielle indtægter	2016/17	2015
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	154.487	42.683
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>154.487</b>	<b>42.683</b>

3	Finansielle omkostninger	2016/17	2015
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.254	0
	Øvrige finansielle omkostninger	590.847	1.244.119
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>596.101</b>	<b>1.244.119</b>

4	Skat af årets resultat	2016/17	2015
	Sambeskatningsbidrag	-494	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-494</b>	<b>0</b>

5	Egenkapital	Virksomheds-kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	125.000	7.804.939	7.929.939
	Årets resultat	0	248.613	248.613
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>8.053.552</b>	<b>8.178.552</b>

## Noter til årsrapporten

<b>6</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015</b>
	BRF H. 6.095.000	6.095.000	0
	BRF H. 6.095.000	5.613.786	0
	BRF	0	11.997.755
	Overført til kortfristet gæld	-192.000	-192.400
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>11.516.786</b>	<b>11.805.355</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 10.748.786 til betaling efter 5 år

### 7 Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden FTD T statsautoriserede revisorer ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.