

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

CVR-nr. 24 25 90 99

**Årsrapport for
1. juli 2017 - 30. juni 2018
(Selskabets 18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/12 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Klosterport 7 ApS c/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 2018

Direktion:



Henning Juel Møller

Selskabsoplysninger

Selskabet:

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

CVR nr.: 24 25 90 99

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion:

Henning Juel Møller

Ejerforhold:

AFS statsautoriserede revisorer 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.

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 finansiel 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	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. juli - 30. juni

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		530.096	620.371
Afskrivninger		-1.346.164	-69.361
Resultat af primær drift		1.876.260	689.732
Finansielle indtægter		462	154.487
Finansielle omkostninger	1	454.610	596.101
Resultat før skat		1.422.111	248.119
Skat af årets resultat	2	-790.583	-494
Årets resultat		2.212.694	248.613
Resultatdisponering			
Årets resultat		2.212.694	248.613
Overført fra tidligere år		8.053.552	7.804.939
Til disposition		10.266.246	8.053.552
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		3.000.000	0
Overført til næste år		7.266.246	8.053.552
I alt		10.266.246	8.053.552

Balance 30. juni

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		18.670.000	17.320.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.707	18.543
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.684.707</u>	<u>17.338.543</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.684.707</u>	<u>17.338.543</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.700	30.396
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.025.109	2.996.804
Udskudt skatteaktiv		790.583	0
Andre tilgodehavender		6.984	3.033
Periodeafgrænsningsposter		3.665	0
Tilgodehavender i alt		<u>3.829.041</u>	<u>3.030.232</u>
Likvide beholdninger		6.691	17.134
Likvide beholdninger i alt		<u>6.691</u>	<u>17.134</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.835.733</u>	<u>3.047.366</u>
Aktiver i alt		<u>22.520.440</u>	<u>20.385.909</u>

Balance 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Forslag til udbytte	3	3.000.000	0
Overført overskud	3	7.266.246	8.053.552
Egenkapital i alt		10.391.246	8.178.552
Gæld til realkreditinstitutter	4	11.320.694	11.516.786
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.320.694	11.516.786
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		194.000	192.000
Gæld til pengeinstitutter		136.455	42.043
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.738	64.364
Anden gæld		415.307	392.164
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		808.500	690.571
Gældsforpligtelser i alt		12.129.193	12.207.357
Passiver i alt		22.520.440	20.385.909
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Eventualposter	6		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2017/18	2016/17
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.199	5.254
	Øvrige finansielle omkostninger	453.411	590.847
	Finansielle omkostninger i alt	454.610	596.101

2	Skat af årets resultat	2017/18	2016/17
	Årets udskudte skat	-790.583	0
	Sambeskatningsbidrag	0	-494
	Skat af årets resultat i alt	-790.583	-494

3	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	Egenkapital i alt
	Saldo primo	125.000	8.053.552	0	8.178.552
	Årets resultat	0	2.212.694	0	2.212.694
	Årets udbytte	0	-3.000.000	3.000.000	0
	Egenkapital ultimo	125.000	7.266.246	3.000.000	10.391.246

4	Gæld til realkreditinstitutter	2017/18	2016/17
	BRF H. 6.095.000	6.095.000	6.095.000
	BRF H. 6.095.000	5.419.694	5.613.786
	Overført til kortfristet gæld	-194.000	-192.000
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.320.694	11.516.786

Af den langfristede gæld forfalder DKK 10.500.979 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

6 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.