

Klostermann Ejendomme ApS

Stamholmen 110, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 29 38 80 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.



Michael Klostermann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Klostermann Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 20. maj 2016

Direktion


Claus Rene Klostermann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Klostermann Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Klostermann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

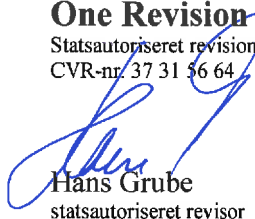
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 20. maj 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Hans Grube
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Klostermann Ejendomme ApS Stamholmen 110 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 29 38 80 40
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Direktion	Claus Rene Klostermann
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	G.M.M. Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2015 været sendt til tvangsopløsning på grund af manglende indsendelse af årsregnskabet for 2014. Selskabet er genoptaget og kører normalt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -6.881 kr. mod 9.069 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 412.402 kr. mod -58.332 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klostermann Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Selskabets ejendom klassificeres fremover som investeringsejendom og måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev selskabets ejendom indregnet som grunde og bygninger og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 449 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 449 t.kr. Balancesummen forøges med 423 t.kr., mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 449 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det ikke har været muligt at dokumentere, hvad værdireguleringen for 2014 ville have været.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen er baseret på en sammenligning med lignende ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens værdi, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-6.881	9.069
Værdiregulering af investeringsejendomme	427.529	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-25.843</u>
Driftsresultat	420.648	-16.774
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-22.946</u>	<u>-38.159</u>
Resultat før skat	397.702	-54.933
1 Skat af årets resultat	<u>14.700</u>	<u>-3.399</u>
Årets resultat	412.402	-58.332
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	412.402	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-58.332</u>
Disponeret i alt	412.402	-58.332

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	1.522.471
2 Investeringsejendomme	1.950.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.950.000	1.522.471
Anlægsaktiver i alt	1.950.000	1.522.471
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttet virksomhed	4.243	0
Periodeafgrænsningsposter	0	2.448
Tilgodehavender i alt	4.243	2.448
Likvide beholdninger	4.128	9.338
Omsætningsaktiver i alt	8.371	11.786
Aktiver i alt	1.958.371	1.534.257

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	290.000	290.000
4 Overført resultat	79.613	-332.789
Egenkapital i alt	369.613	-42.789
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.457.000	1.457.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.457.000	1.457.000
Gæld til pengeinstitutter	0	10.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.054	16.300
Gæld til tilknyttet virksomhed	71.108	79.065
Anden gæld	39.596	14.096
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.758	120.046
Gældsforpligtelser i alt	1.588.758	1.577.046
Passiver i alt	1.958.371	1.534.257
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-4.243	0
Regulering af tidligere års skat	-10.457	3.399
	<u>-14.700</u>	<u>3.399</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	2.043.154	0
Kostpris 31. december 2015	<u>2.043.154</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-520.683	0
Årets regulering til dagsværdi	427.529	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-93.154</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.950.000</u>	<u>0</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	290.000	290.000
	<u>290.000</u>	<u>290.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-332.789	-274.457
Årets overførte overskud eller underskud	412.402	-58.332
	<u>79.613</u>	<u>-332.789</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.457.000	1.457.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.457.000</u>	<u>1.457.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.372.462	1.415.359

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.457 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.950 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har ved regnskabsårets afslutning fremførselsberettigede skattemæssige underskud og andre skattemæssige forskelsværdier til et samlet grundlag på 837 r. Skatteværdien af disse underskud og forskelsværdier udgør 184 t.kr. ved en skattesats på 22%. Aktivet er ikke indregnet i balance, da det er uvist hvorår selskabet skattemæssigt kan udnytte disse.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anpartsselskabet af 4. december 2013, CVR-nr. 32325718 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedr. forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.
Hæftelse vedr. forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 19 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.