

**Kloster Ejendomme ApS**

**Helge Nielsens Alle 13**

**8723 Løsning**

**CVR-nr. 34 20 66 27**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 29/11 2016

---

Mads Walter Kloster  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kloster Ejendomme ApS  
Helge Nielsens Alle 13  
8723 Løsning

CVR-nr.: 34 20 66 27  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 6. januar 2012  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Mads Walter Kloster, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kloster 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 13. september 2016

### Direktion

Mads Walter Kloster  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Kloster Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kloster Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Horsens, den 13. september 2016

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	550	546	577	572	302
Årets resultat	303	326	353	299	149
<b>Balance</b>					
Balancesum	9.453	8.830	7.408	7.408	7.478
Egenkapital	1.510	1.207	881	528	229
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	6,0 %	6,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %
Soliditetsgrad	16,0 %	13,7 %	11,9 %	7,1 %	3,1 %
Forrentning af egenkapital	22,3 %	31,2 %	50,1 %	79,0 %	130,1 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 302.611, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.509.594.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kloster Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

### Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad                      Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver

Soliditetsgrad                        Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Forrentning af egenkapital    Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

**Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>549.589</b>	<b>546</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(161.632)</u>	<u>(122)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>387.957</b>	<b>424</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(85.346)</u>	<u>(98)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>302.611</u></b>	<b><u>326</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>302.611</u>	<u>326</u>
		<b><u>302.611</u></b>	<b><u>326</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		9.052.615	8.449
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>9.052.615</u>	<u>8.449</u>
Deposita		370.000	370
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>370.000</u>	<u>370</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.422.615</u>	<u>8.819</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.572	11
Periodeafgrænsningsposter		18.195	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>30.767</u>	<u>11</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>30.767</u>	<u>11</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.453.382</u>	<u>8.830</u>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>1.429.594</u>	<u>1.127</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>1.509.594</u></b>	<b><u>1.207</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>158.949</u>	<u>127</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>158.949</u></b>	<b><u>127</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.865.378</u>	<u>3.279</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.865.378</u></b>	<b><u>3.279</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	413.000	415
Kreditinstitutter		303.411	332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.616	11
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.539.591	830
Selskabsskat		119.226	141
Anden gæld		<u>2.513.617</u>	<u>2.488</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.919.461</u></b>	<b><u>4.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.784.839</u></b>	<b><u>7.496</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.453.382</u></b>	<b><u>8.830</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	1.126.983	1.206.983
Årets resultat	0	302.611	302.611
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>1.429.594</b>	<b>1.509.594</b>



## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen opnået et afkastkrav på 8 %. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for de bedst beliggende erhvervsejendomme i Horsens. Derfor er der ikke foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 30. juni 2016.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.000	15
Andre finansielle omkostninger	<u>131.632</u>	<u>107</u>
	<u><b>161.632</b></u>	<u><b>122</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	53.614	66
Årets udskudte skat	<u>31.732</u>	<u>32</u>
	<u><b>85.346</b></u>	<u><b>98</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	8.448.625
Tilgang i årets løb	<u>603.990</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>9.052.615</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>9.052.615</u></b>

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	127.217	95
Hensat i året	<u>31.732</u>	<u>32</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016</b>	<b><u>158.949</u></b>	<b><u>127</u></b>
Materielle anlægsaktiver	<u>158.949</u>	<u>127</u>
	<b><u>158.949</u></b>	<b><u>127</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.213.377	1.619
Mellem 1 og 5 år	<u>1.652.001</u>	<u>1.660</u>
Langfristet del	2.865.378	3.279
Inden for et år	<u>413.000</u>	<u>415</u>
	<b><u>3.278.378</u></b>	<b><u>3.694</u></b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Mads Kloster Holding ApS-koncernen.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.278, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 8.449.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.575 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.