

**Kloster Ejendomme ApS**

**Helge Nielsens Alle 13**

**8723 Løsning**

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

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 02/10 2017

---

Mads Walter Kloster  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	12
Balance pr. 30. juni 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	16
Noter til årsrapporten	17

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kloster Ejendomme ApS  
Helge Nielsens Alle 13  
8723 Løsning

CVR-nr.: 34 20 66 27  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 6. januar 2012  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 18. september 2017

### Direktion

Mads Walter Kloster  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kloster Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kloster Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 18. september 2017

### **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>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	579	550	546	577	572
Årets resultat	252	303	326	353	299
<b>Balance</b>					
Balancesum	23.082	9.454	8.830	7.408	7.408
Egenkapital	1.762	1.510	1.207	881	528
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	3,6 %	6,0 %	6,7 %	7,8 %	7,7 %
Soliditetsgrad	7,6 %	16,0 %	13,7 %	11,9 %	7,1 %
Forrentning af egenkapital	15,4 %	22,3 %	31,2 %	50,1 %	79,0 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens 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 2016/17 udviser et overskud på kr. 252.197, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.761.790.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kloster Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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 ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6,3 % for beboelsesejendomme og til 11,3 % for erhvervsjendomme, hvilket skal ses i forhold til et forventede markedsniveau for beboelses- og erhvervsjendomme i Horsens jf. Colliers Markedspuls 2. kvartal 2017.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

**Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>579.122</b>	<b>550</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(267.099)</u>	<u>(161)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>312.023</b>	<b>389</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(59.826)</u>	<u>(86)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>252.197</u></b>	<b><u>303</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>252.197</u>	<u>303</u>
		<b><u>252.197</u></b>	<b><u>303</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	19.832.955	9.053
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>19.832.955</u>	<u>9.053</u>
Andre tilgodehavender		370.000	370
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>370.000</u>	<u>370</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>20.202.955</u>	<u>9.423</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.655	13
Andre tilgodehavender		934.504	0
Periodeafgrænsningsposter		35.385	18
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.030.544</u>	<u>31</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.848.890</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.879.434</u>	<u>31</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>23.082.389</u>	<u>9.454</u>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		1.681.790	1.430
<b>Egenkapital</b>		<b>1.761.790</b>	<b>1.510</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	137.111	159
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>137.111</b>	<b>159</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.929.069	2.865
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.929.069</b>	<b>2.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	264.000	413
Kreditinstitutter	6	10.969.104	303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.647	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.560.319	1.540
Selskabsskat		135.278	119
Anden gæld		2.287.071	2.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.254.419</b>	<b>4.920</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.183.488</b>	<b>7.785</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.082.389</b>	<b>9.454</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	1.429.593	1.509.593
Årets resultat	0	252.197	252.197
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>1.681.790</b>	<b>1.761.790</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Årets resultat		252.197	303
Reguleringer		326.924	247
Ændring i driftskapital		<u>2.802.434</u>	<u>736</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>3.381.555</b>	<b>1.286</b>
Renteudbetalinger og lignende		<u>(267.097)</u>	<u>(162)</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>3.114.458</b>	<b>1.124</b>
Betalt selskabsskat		<u>(65.612)</u>	<u>(75)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>3.048.846</b>	<b>1.049</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(10.780.340)</u>	<u>(604)</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>(10.780.340)</b>	<b>(604)</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		<u>(1.085.309)</u>	<u>(416)</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(1.085.309)</b>	<b>(416)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(8.816.803)</b>	<b>29</b>
Kassekredit		<u>(303.411)</u>	<u>(332)</u>
Likvider 1. juli 2016		<u>(303.411)</u>	<u>(332)</u>
<b>Likvider 30. juni 2017</b>		<b>(9.120.214)</b>	<b>(303)</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.848.890	0
Kassekredit		<u>(10.969.104)</u>	<u>(303)</u>
<b>Likvider 30. juni 2017</b>		<b>(9.120.214)</b>	<b>(303)</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af ejendom	156.803	0
	<u>156.803</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	96.300	33
Andre finansielle omkostninger	170.799	128
	<u>267.099</u>	<u>161</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	81.664	54
Årets udskudte skat	(21.838)	32
	<u>59.826</u>	<u>86</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	9.052.615
Tilgang i årets løb	13.813.107
Afgang i årets løb	<u>(3.032.767)</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>19.832.955</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>19.832.955</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

I 2016/17 har ledelsen opnået et afkastkrav på 6,3 % for beboelsesejendomme. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for de under middel beliggende beboelsesejendomme i Horsens.

I 2016/17 har ledelsen opnået et afkastkrav på 11,3 % for erhvervsejendommen. Afkastet er højere end det generelle afkastkrav for de under middel beliggende erhvervsejendomme i Horsens på 9,25 %; ledelsen har dog af forsigtighedshensyn valgt ikke at opskrive ejendommen.

Der er endvidere en nyanskaffet erhvervsejendom, der optages til kostpris pga. igangværende nybyggeri. Byggeriet forventes afsluttet primo 2018.

Derfor er der ikke foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 30. juni 2017.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitligt 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitligt 13 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt 8 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør gennemsnitligt 6 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et gennemsnitlig opgjort afkastkrav. Det kan opgøres til 9,66 %. Den nyanskaffede erhvervsejendom, der optages til kostpris pga. igangværende nybyggeri er udeholdt af opgørelsen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	9,16	9,66	10,16
Dagsværdi	5.709.607	5.415.858	5.147.638
Ændring i dagsværdi	293.749	0	(268.220)

## Noter til årsrapporten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	kr.	t.kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2016	158.949	127
Hensat i året	<u>(21.838)</u>	<u>32</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2017</b>	<b><u>137.111</u></b>	<b><u>159</u></b>
Materielle anlægsaktiver	<u>137.111</u>	<u>159</u>
	<b><u>137.111</u></b>	<b><u>159</u></b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	873.069	1.213
Mellem 1 og 5 år	<u>1.056.000</u>	<u>1.652</u>
Langfristet del	1.929.069	2.865
Inden for et år	<u>264.000</u>	<u>413</u>
	<b><u>2.193.069</u></b>	<b><u>3.278</u></b>

## 7 Eventualposter m.v.

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.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredit Bank for mellemværende med Kloster A/S.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.193, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 5.416.

## Noter til årsrapporten

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 12.615 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 18.078. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for bankgæld.