

Kloster Ejendomme ApS

Helge Nielsens Alle 13

8723 Løsning

CVR-nr. 34 20 66 27

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28/02 2020

Mads Walter Kloster
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	12
Balance pr. 30. september 2019	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kloster Ejendomme ApS
Helge Nielsens Alle 13
8723 Løsning

CVR-nr.: 34 20 66 27
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
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. oktober 2018 - 30. september 2019 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. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 24. februar 2020

Direktion

Mads Walter Kloster
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kloster Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kloster Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet momsangivelser for sent til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Horsens, den 24. februar 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Hoved- og nøgletal

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

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	740	363	579	550	546
Årets resultat	(122)	361	252	303	326
Balance					
Balancesum	32.352	29.783	23.083	9.454	8.830
Egenkapital	2.001	2.123	1.762	1.510	1.207
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,4 %	1,4 %	3,6 %	6,0 %	6,7 %
Soliditetsgrad	6,2 %	7,1 %	7,6 %	16,0 %	13,7 %
Forrentning af egenkapital	(5,9)%	18,6 %	15,4 %	22,3 %	31,2 %

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 2018/19 udviser et underskud på kr. 121.885, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.000.912.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabsperioden for at følge moderselskabets regnskabsperiode. Forrige regnskabsperiode omfatter 15 måneder for perioden 1. juli 2017 - 30. september 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kloster Ejendomme ApS for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i kr.

Sammenligningstallene for 2017/18 omfatter 15 måneder, da selskabets regnskabsafslutning sidste år er omlagt fra 30. juni til 30. september.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. september 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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.

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. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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 omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. 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. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		739.524	362.749
Finansielle indtægter		64.900	734.100
Finansielle omkostninger	1	<u>(959.884)</u>	<u>(831.428)</u>
Resultat før skat		(155.460)	265.421
Skat af årets resultat	2	<u>33.575</u>	<u>95.585</u>
Årets resultat		<u>(121.885)</u>	<u>361.006</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(121.885)</u>	<u>361.006</u>
		<u>(121.885)</u>	<u>361.006</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.601.660	5.415.858
Materielle anlægsaktiver under opførelse	4	25.078.050	22.725.017
Materielle anlægsaktiver		<u>30.679.710</u>	<u>28.140.875</u>
Andre tilgodehavender		270.000	270.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.949.710</u>	<u>28.410.875</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.797	3.032
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.340.771	1.349.835
Periodeafgrænsningsposter		19.652	18.991
Tilgodehavender		<u>1.401.220</u>	<u>1.371.858</u>
Likvide beholdninger		<u>740</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.401.960</u>	<u>1.371.858</u>
Aktiver i alt		<u>32.351.670</u>	<u>29.782.733</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.920.912	2.042.796
Egenkapital		2.000.912	2.122.796
Hensættelse til udskudt skat	5	7.951	41.526
Hensatte forpligtelser i alt		7.951	41.526
Banker, langfristet gæld		5.367.609	5.474.667
Gæld til realkreditinstitutter		13.940.103	10.896.271
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.405.480	7.821.970
Deposita		230.000	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	27.943.192	25.692.908
Gæld til realkreditinstitutter	6	672.072	706.000
Banker, kortfristet gæld	6	836.149	351.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.526	93.275
Selskabsskat		0	81.664
Anden gæld		731.868	693.325
Kortfristede gældsforpligtelser		2.399.615	1.925.503
Gældsforpligtelser i alt		30.342.807	27.618.411
Passiver i alt		32.351.670	29.782.733
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	80.000	2.042.797	2.122.797
Årets resultat	0	(121.885)	(121.885)
Egenkapital 30. september 2019	80.000	1.920.912	2.000.912

Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	319.000	336.000
Andre finansielle omkostninger	<u>640.884</u>	<u>495.428</u>
	<u>959.884</u>	<u>831.428</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>(33.575)</u>	<u>(95.585)</u>
	<u>(33.575)</u>	<u>(95.585)</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2018	5.415.858
Tilgang i årets løb	<u>185.802</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>5.601.660</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>5.601.660</u>

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 ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Investeringsejendommens gennemsnitlige driftsresultat det seneste år på 521 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 9,3%, hvilket ligger over det generelle afkastkrav for ejendomme i Horsens ifølge Colliers for 3. kvartal 2019. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.
Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 5.601 t.kr.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitligt 10% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt 0 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør gennemsnitligt 9 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 9,3 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	8,80	9,30	9,80
Dagsværdi	5.920.000	5.601.660	5.316.000
Ændring i dagsværdi	318.340	0	(285.660)

4 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. oktober 2018	22.725.017
Tilgang i årets løb	2.353.033
Kostpris 30. september 2019	25.078.050
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	25.078.050

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2018	41.526	137.111
Hensat i året	(33.575)	(95.585)
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2019	7.951	41.526
Materielle anlægsaktiver	456.268	285.519
Skattemæssigt underskud	(448.317)	(243.993)
	7.951	41.526
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Banker, langfristet gæld		
Efter 5 år	3.103.855	0
Mellem 1 og 5 år	2.263.754	5.474.667
Langfristet del	5.367.609	5.474.667
Øvrig kortfristet gæld til banker	836.149	351.239
Kortfristet del	836.149	351.239
	6.203.758	5.825.906
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.304.173	8.573.000
Mellem 1 og 5 år	2.635.930	2.323.271
Langfristet del	13.940.103	10.896.271
Inden for et år	672.072	706.000
	14.612.175	11.602.271

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	2019	2018
	kr.	kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	8.405.480	7.821.970
Langfristet del	8.405.480	7.821.970
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	8.405.480	7.821.970
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	230.000	1.500.000
Langfristet del	230.000	1.500.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	230.000	1.500.000

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mads Kloster Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sparekassen Kronjylland for mellemværende med Kloster A/S og Mads Kloster Holding ApS.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.612, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 30.680.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.175 i 2 ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 28.925. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for bankgæld samt til sikkerhed for garantier på t.kr. 14.020, som Sparekassen Kronjylland har stillet i forbindelse med realkreditlånesager.