

Klosterhaven A/S

**Klosterhaven 3
4400 Kalundborg**

CVR-nummer 34602344

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Jens Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Klosterhaven A/S
Klosterhaven 3
4400 Kalundborg

Hjemstedskommune: Kalundborg
CVR-nummer: 34602344
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Jens Hansen
Michelle Sloth Hansen
Sheena Sloth Hansen

Direktion

Jens Hansen

Tilknyttede virksomheder

JH Bolig ApS
Klosterhaven 3
4400 Kalundborg

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Advokat

Avida Advokater Jens Klokhøj

Revisor

Dansk Revision Sorø
Godkendt revisionsaktieselskab
Feldskovvej 9
4180 Sorø

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Klosterhaven A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 2. juni 2016

Direktionen:

Jens Hansen

Bestyrelsen:

Jens Hansen
Formand

Michelle Sloth Hansen

Sheena Sloth Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Klosterhaven A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Klosterhaven A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, 2. juni 2016

Dansk Revision Sorø

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed efter ledelses skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Udlejningen har kørt tilfredsstillende uden tomgang. Ved lejerskifte har der været stor søgning på lejligheder, så der ingen udlejningsproblemer. Der har i året været ekstraordinære store omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendomme. Årets resultat er derfor blevet en del mindre end sidste år, men ledelsen anser dog stadig årets udvikling og resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af omkostninger til forbedring og ombygninger samt op- og nedskrivninger i henhold til nedenstående:

Ejendomme anses for investeringsprojekt, da ejendommene besiddes med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital. Ejendommene bliver løbende værdireguleret efter forsigtig vurdering af dagsværdien. Der sker således ikke systematiske afskrivninger.

Såfremt ejendommenes dagsværdi udviser en højere eller lavere værdi end den bogførte værdi, bliver ejendommene op- eller nedskrevet til dagsværdi

Ved værdiansættelsen af ejendommene er kapitaliseringsgrundlaget opgjort på grundlag af lejekontrakter med fradrag af forventede, sædvanlige drifts- og administrationsomkostninger. Der er anvendt en gennemsnitslig kapitaliseringsfaktor på 7,0%.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller

Anvendt regnskabspraksis

tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	346.583	481
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-4.061	-7
	Resultat før finansielle poster	342.522	474
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.386	-20
1	Finansielle indtægter	25.158	36
	Finansielle omkostninger	-213.348	-207
	Resultat før skat	155.718	283
2	Skat af årets resultat	-24.235	-51
	Årets resultat	131.483	232
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	50.000	49
	Overført resultat	81.483	183
	Resultatdisponering i alt	131.483	232

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	8.025.000	8.025
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4
	Materielle anlægsaktiver	8.025.000	8.029
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.928	47
	Finansielle anlægsaktiver	47.928	47
	Anlægsaktiver i alt	8.072.928	8.076
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.353.067	1.085
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	425	0
	Tilgodehavender	1.353.492	1.085
	Omsætningsaktiver i alt	1.353.492	1.085
	Aktiver i alt	9.426.420	9.160

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	2.590.551	2.509
4	Egenkapital i alt	3.090.551	3.009
	Hensættelser til udskudt skat	408.116	418
	Hensatte forpligtelser	408.116	418
	Gæld til realkreditinstitutter	5.237.093	5.330
5	Langfristede gældsforpligtelser	5.237.093	5.330
	Gæld til realkreditinstitutter	115.000	105
	Kreditinstitutter	185.771	20
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Selskabsskat	14.660	37
	Anden gæld	365.229	231
	Kortfristede gældsforpligtelser	690.660	403
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.335.869	6.151
	Passiver i alt	9.426.420	9.160
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

1 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	24.492	34
Andre finansielle indtægter	666	2
Finansielle indtægter i alt	25.158	36

2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	34.235	77
Regulering af udskudt skat	-10.000	-26
Skat af årets resultat i alt	24.235	51

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	80.000	80
Kostpris 31. december	80.000	80
Værdireguleringer 1. januar	-33.458	-14
Årets resultatandel	1.386	-20
Værdireguleringer 31. december	-32.072	-33
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	47.928	47

Navn	Hjemsted	Ejerandel
JH Bolig ApS	4400 Kalundborg	100%

4 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	2.509	0	3.009
Aconto udbytte	0	0	50	50
Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
Årets resultat	0	81	0	81
Egenkapital ultimo	500	2.591	0	3.091

Virksomhedskapitalen er sammensat af 500 aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.719.000	5.203
--	-----------	-------

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden JH Bolig ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med JH Bolig ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 15 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kilde-skatte på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.352, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 8.025.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Hansen

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 85.202.29.60

02-06-2016 kl. 11:24:54 UTC

NEM ID 

Jens Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 85.202.29.60

02-06-2016 kl. 11:24:54 UTC

NEM ID 

Michelle Sloth Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-624603306067

IP: 80.62.116.205

03-06-2016 kl. 08:02:48 UTC

NEM ID 

Sheena Sloth Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-087514834595

IP: 5.103.234.171

03-06-2016 kl. 12:18:35 UTC

NEM ID 

Jesper Risom

registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.68.54

03-06-2016 kl. 12:26:42 UTC

NEM ID 

Jens Hansen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 87.63.97.2

03-06-2016 kl. 19:03:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8F2HA-71KX4-7EUSN-YUE8I-6LCBX-NXZEN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>