

Klosterhaven A/S

**Klosterhaven 3
4400 Kalundborg**

CVR-nummer 34602344

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2023

Jens Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Klosterhaven A/S
Klosterhaven 3
4400 Kalundborg

Hjemstedskommune: Kalundborg
CVR-nummer: 34602344
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Jane Qvist Simonsen
Michelle Sloth Hansen
Sheena Sloth Hansen
Jens Hansen

Direktion

Jens Hansen

Tilknyttede virksomheder

JH Bolig ApS

Pengeinstitut

Dragsholm Sparekasse

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 23. maj 2023

Direktionen:

Jens Hansen

Bestyrelsen:

Jane Qvist Simonsen
Formand

Michelle Sloth Hansen

Sheena Sloth Hansen

Jens 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 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Slagelse, 23. maj 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. I regnskabsåret er der købt 2 nye udlejningsejendomme og solgt et parcelhus. Udlejningen har kørt tilfredsstillende uden tomgang. Resultat af tilknyttede selskab har været tilfredsstillende. Afkastkravet på investeringsejendomme vurderes at være stigende. Selskabets ejendommen er derfor vurderet med lidt højere afkastkrav i regnskabsåret. Ledelsen anser derfor årets udvikling og resultat for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	993.505	909
1	Personaleomkostninger	-134.836	-153
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-82.833	500
	Resultat før finansielle poster	775.837	1.257
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	102.361	118
3	Finansielle indtægter	9.822	20
	Finansielle omkostninger	-304.353	-198
	Resultat før skat	583.667	1.196
	Skat af årets resultat	-92.703	-225
	Årets resultat	490.964	971
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	58.900	57
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	102.361	118
	Overført resultat	329.703	796
	Resultatdisponering i alt	490.964	971
4	Antal beskæftigede		

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Investeringsejendomme	16.000.000	14.500
	Materielle anlægsaktiver	16.000.000	14.500
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.169.986	1.068
	Finansielle anlægsaktiver	1.169.986	1.068
	Anlægsaktiver i alt	17.169.986	15.568
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	296.140	420
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	67.945	33
	Tilgodehavende skat	0	12
	Andre tilgodehavender	0	1.103
	Tilgodehavender	364.085	1.567
	Likvide beholdninger	2.032.988	245
	Omsætningsaktiver i alt	2.397.073	1.812
	Aktiver i alt	19.567.059	17.379

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.089.986	988
	Overført resultat	6.761.523	6.432
	Foreslået udbytte	58.900	57
	Egenkapital i alt	8.410.409	7.977
	Hensættelser til udskudt skat	773.624	851
	Hensatte forpligtelser	773.624	851
	Gæld til realkreditinstitutter	8.360.327	7.031
6	Langfristede gældsforpligtelser	8.360.327	7.031
	Gæld til realkreditinstitutter	316.000	282
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Selskabsskat	15.048	0
	Anden gæld	478.227	459
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.203.423	770
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.022.699	1.521
	Gældsforpligtelser i alt	10.383.026	8.552
	Passiver i alt	19.567.059	17.379
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	500	988	6.432	57	7.977
Udbetalt udbytte	0	0	0	-57	-57
Årets resultat	0	102	330	59	491
Egenkapital ultimo	500	1.090	6.762	59	8.410

		2022	2021
Noter		DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	111.484	141
	Øvrige personaleomkostninger	23.352	12
	Personaleomkostninger i alt	134.836	153
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	Værdiregulering ejendomme	-147.150	500
	Fortjeneste ved salg investeringsejendom	64.318	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-82.833	500
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægt, tilknyttede virk	7.087	16
	Andre finansielle indtægter	2.735	4
	Finansielle indtægter i alt	9.822	20
4	Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
5	Investeringssejendomme		
	Kostpris 1. januar	10.617.870	10.618
	Tilgang i årets løb	2.522.150	0
	Afgang i årets løb	-733.431	0
	Kostpris 31. december	12.406.589	10.618
	Dagsværdiregulering 1. januar	3.882.130	3.382
	Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-141.569	0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-147.150	500
	Dagsværdireguleringer 31. december	3.593.411	3.882
	Investeringssejendomme i alt	16.000.000	14.500

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Kalundborg, 2 huse beliggende uden for Kalundborg samt 3 udlejningsejendomme beliggende i Svebølle og Jerslev. Ejendommene er fuldt udlejede.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022	2021
Årlig antal m2 til udlejning	1.791	1.559
Hensat til vedligeholdelse pr. m2	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % udlejningsejendomme Kalundborg	6,00	5,75
Afkastkrav i % huse	7,00	6,75
Afkastkrav i % udlejningsejendomme Svebølle	6,50	6,25
Afkastkrav i % udlejningsejendomme Jerslev	7,00	-

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.938.000	5.762
--	-----------	-------

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden JH Bolig ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med JH Bolig ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 15 pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.676, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 16.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 320, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 7.500. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for ejerforeningen og kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraxis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

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 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.

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

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

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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.

PENNEO

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

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

Sheena Sloth Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6bdb7868-4319-4ddc-abda-cde21c7619e1

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-05-25 07:47:18 UTC



Jens Hansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: f2358ceb-9c26-4716-b560-caec1b1bc749

IP: 66.97.xxx.xxx

2023-05-25 10:10:14 UTC



Jens Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f2358ceb-9c26-4716-b560-caec1b1bc749

IP: 66.97.xxx.xxx

2023-05-25 10:10:14 UTC



Jane Qvist Simonsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d64e5c1e-e9fc-4f9f-83a6-ed7cdf4f8e3

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-25 15:00:26 UTC



Michelle Sloth Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-624603306067

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-31 09:14:15 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-05-31 09:24:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4P0DB-EIUTN-HAWQD-ULWIH-Q5HED-AETKA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Jens Hansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: f2358ceb-9c26-4716-b560-caec1b1bc749

IP: 66.97.xxx.xxx

2023-05-31 18:59:16 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**