

Klosterhaven A/S

**Klosterhaven 3
4400 Kalundborg**

CVR-nummer 34602344

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. januar 2022

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 2021 - 31. december 2021

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 2021 - 31. december 2021 for Klosterhaven A/S.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 20. januar 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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, 20. januar 2022

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. Udlejningen har kørt tilfredsstillende uden tomgang. Resultat af tilknyttede selskab har været tilfredsstillende. Ejendomsværdierne på ejerboligmarkedet er stigende og afkastkrav på udlejningsejendomme er faldet marginalt. Dagsværdierne for ejendomme har derfor i regnskabsåret udviklet sig positivt. Ledelsen anser derfor årets udvikling og resultat for meget tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	909.071	904
1	Personaleomkostninger	-152.521	-117
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	350
	Resultat før finansielle poster	1.256.551	1.137
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	117.840	165
2	Finansielle indtægter	20.252	18
	Finansielle omkostninger	-198.332	-194
	Resultat før skat	1.196.311	1.126
	Skat af årets resultat	-225.452	-198
	Årets resultat	970.859	928
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	57.200	57
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	117.840	165
	Overført resultat	795.819	706
	Resultatdisponering i alt	970.859	928
3	Antal beskæftigede		

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	14.500.000	14.000
	Materielle anlægsaktiver	14.500.000	14.000
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.067.625	950
	Finansielle anlægsaktiver	1.067.625	950
	Anlægsaktiver i alt	15.567.625	14.950
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	419.697	1.217
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	32.710	24
	Tilgodehavende skat	11.604	0
	Andre tilgodehavender	1.102.750	0
	Tilgodehavender	1.566.761	1.241
	Likvide beholdninger	244.989	303
	Omsætningsaktiver i alt	1.811.749	1.544
	Aktiver i alt	17.379.374	16.494

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	987.625	870
	Overført resultat	6.431.820	5.636
	Foreslået udbytte	57.200	57
	Egenkapital i alt	7.976.645	7.062
	Hensættelser til udskudt skat	851.024	753
	Hensatte forpligtelser	851.024	753
	Gæld til realkreditinstitutter	7.030.724	7.314
5	Langfristede gældsforpligtelser	7.030.724	7.314
	Gæld til realkreditinstitutter	282.000	281
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Selskabsskat	0	2
	Anden gæld	458.821	476
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	770.160	596
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.520.981	1.365
	Gældsforpligtelser i alt	8.551.705	8.678
	Passiver i alt	17.379.374	16.494
6	Eventualforpligtelser		
7	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	870	5.636	57	7.062
Udbetalt udbytte	0	0	0	-57	-57
Årets resultat	0	118	796	57	971
Egenkapital ultimo	500	988	6.432	57	7.977

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	140.625	103
Øvrige personaleomkostninger	11.896	14
Personaleomkostninger i alt	152.521	117
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægt, tilknyttede virk	16.202	15
Andre finansielle indtægter	4.050	3
Finansielle indtægter i alt	20.252	18
3		
Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	10.617.870	10.618
Kostpris 31. december	10.617.870	10.618
Dagsværdiregulering 1. januar	3.382.130	3.032
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	500.000	350
Dagsværdireguleringer 31. december	3.882.130	3.382
Investeringsjendomme i alt	14.500.000	14.000

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsjendomme beliggende i Kalundborg, 3 huse beliggende uden for Kalundborg samt 1 udlejningsjendom beliggende i Svebølle. Ejendommene er fuldt udlejede.

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

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2021	2020
Årlig antal m2 til udlejning	1.559	1.559
Hensat til vedligeholdelse pr. m2	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % udlejningsejendomme Kalundborg	5,75	6,00
Afkastkrav i % huse	6,75	6,75
Afkastkrav i % udlejningsejendomme Svebølle	6,25	6,25

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.762.000	6.049
--	-----------	-------

6 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 0 pr. 31. december 2021. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter 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 7.313, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 14.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 320, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 7.650. 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

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

Investeringsjendomme 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 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.

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 (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 83.143.xxx.xxx

2022-01-20 14:26:09 UTC



Jens Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 83.143.xxx.xxx

2022-01-20 14:26:09 UTC



Sheena Sloth Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-087514834595

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-01-20 19:08:11 UTC



Jane Qvist Simonsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-208514246069

IP: 85.202.xxx.xxx

2022-01-20 19:17:34 UTC



Michelle Sloth Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-624603306067

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-01-22 10:04:11 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-01-22 10:04:59 UTC



Jens Hansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 83.143.xxx.xxx

2022-01-23 13:55:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: MGT168-ANFSD-PZCOU-VENEP-QOLKK-WXSEH

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 tidsstempelt 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>