

# **KLOSTERGADE 82 ApS**

Havnegade 2  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/11/2019**

**Morten Schmidt Kammer**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

KLOSTERGADE 82 ApS

Havnegade 2

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 86761414

CVR-nr: 34602697

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og udlejning heraf, samt efter ledelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i regnskabsåret.

Årets resultat udgør kr. 365.235 og er på niveau med det forventede.

## Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan

henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Der er ved beregning af dagsværdien anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,2%. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>379.884</b>	<b>388.025</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>379.884</b>	<b>388.025</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		287.199	
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		15.457	11.357
Øvrige finansielle omkostninger .....		-219.952	-226.576
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>462.588</b>	<b>172.806</b>
Skat af årets resultat .....	1	-97.353	-38.007
<b>Årets resultat .....</b>		<b>365.235</b>	<b>134.799</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		365.235	134.799
<b>I alt .....</b>		<b>365.235</b>	<b>134.799</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		9.950.629	12.097.024
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.950.629</b>	<b>12.097.024</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.950.629</b>	<b>12.097.024</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		393.635	384.468
Andre tilgodehavender .....		5.623	3.492
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>399.258</b>	<b>387.960</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>399.258</b>	<b>387.960</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.349.887</b>	<b>12.484.984</b>



# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.260.778	895.543
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.340.778</b>	<b>975.543</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		111.130	106.199
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>111.130</b>	<b>106.199</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		5.518.975	7.190.586
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.518.975</b>	<b>7.190.586</b>
Gæld til banker .....		345.000	390.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		15.872	252.161
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		182.136	284.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		3.813	6.755
Skyldig selskabsskat .....		125.554	90.926
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.706.629	3.187.968
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.379.004</b>	<b>4.212.656</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.897.979</b>	<b>11.403.242</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.349.887</b>	<b>12.484.984</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	92.422	33.132
Ændring af udskudt skat	4.931	4.875
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>97.353</b>	<b>38.007</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Installationer kr.	I alt kr.
Kostpris primo	11.266.158	475.268	11.741.426
Tilgang	10.406	0	10.406
Afgang	-2.156.801	-0	-2.156.801
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.119.763</b>	<b>475.268</b>	<b>9.595.031</b>
Opskrivninger primo	355.598	0	355.598
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>355.598</b>	<b>0</b>	<b>355.598</b>
Af- og nedskrivning primo	-0	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.475.361</b>	<b>475.268</b>	<b>9.950.629</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0