

## ÅRSRAPPORT 2018

**Klostergaard Invest ApS**

Ny Kærvej 6  
9000 Ålborg

CVR nr. 39270072

**Indberetter:**

STEPTO A/S  
Juelstrupparken 10 A  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 22. marts 2019

**Dirigent**

Benny Møller Jensen



Genvej til økonomisk overblik

# Indholdsfortegnelse

---

## Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

## Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 22. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22.01.18 - 31.12.18 for Klostergaard Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22.01.18 - 31.12.18.

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

Jeg anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 22. marts 2019

**Direktion:**

Anders Bjørndahl Klostergaard  
Direktør

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør -12.026 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -9.988 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Klostergaard Invest ApS  
Ny Kærvej 6  
9000 Ålborg

CVR-nr.: 39270072  
Stiftelsesdato: 22. januar 2018  
Hjemsted: Aalborg Kommune  
Regnskabsår: 22. januar - 31. december

## Direktion

Anders Bjørndahl Klostergaard

## Bankforbindelse

Ringkjøbing Landbobank  
Torvet 18  
7400 Herning

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
22. marts 2019, på selskabet adresse.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Klostergaard Invest ApS for 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	Brugstid
Investeringsejendomme	30 år

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansielle omkostninger og henholdsvis finansiell indtægt.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i 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

#### Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet 'Af- og nedskrivninger'.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **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 og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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**

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



## Resultatopgørelse 22. januar - 31. december

---

Note	2018
Bruttofortjeneste/-tab	-12.026
Andre finansielle omkostninger	<u>-779</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>-12.805</u></b>
1. Skat af årets resultat	<u>2.817</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-9.988</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>-9.988</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-9.988</u></b>

## Balance pr. 31. december

---

Note	2018
<b>AKTIVER</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
Investeringsejendomme	<u>2.931.572</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.931.572</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.931.572</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
<b>Tilgodehavender</b>	
Andre tilgodehavender	<u>430.064</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>430.064</b></u>
Likvide beholdninger	<u>570.020</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>570.020</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.000.084</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>3.931.656</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

---

Note	2018
<b>PASSIVER</b>	
2. <b>EGENKAPITAL</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	<u>-9.988</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>40.012</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Pengeinstitutter	<u>2.837.144</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.837.144</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
4. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	117.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>937.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.054.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.891.644</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.931.656</u></b>
5. Eventualforpligtelser	

## Noter

---

	2018			
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat			2.817	
			<u>2.817</u>	
	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>		
<b>2. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital, primo	50.000	0	0	50.000
Resultatdisponering	0	-9.988	0	-9.988
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>-9.988</u>	<u>0</u>	<u>40.012</u>

	2018
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.384.000
<b>4. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	
Pengeinstitutter	<u>117.000</u>
	<u>117.000</u>

### 5. Eventualforpligtelser

#### Andre eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligt af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.