



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

KLOSTERET II APS
STORETORV 9A, 6200 AABENRAA
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2021

Rene Hermann Kibsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Klosteret II ApS Storetorv 9A 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 40 24 31 27
	Stiftet: 7. februar 2019
	Hjemsted: Aabenraa
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Hermann Kibsgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Klosteret II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 1. juli 2021

Direktion:

René Hermann Kibsgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Klosteret II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klosteret II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 1. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10148

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af- og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet ejendommen til kostpris der omfatter anskaffelsespris og afholdte renoveringsudgifter. Der er usikkerhed forbundet med den fremtidige indtjening på baggrund af den samlede anskaffelsespris på ejendommen. Som følge heraf kan der være usikkerhed ved måling af værdien på ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er under renovering og er indregnet til kostpris.

Det forventes at renoveringen af ejendommen afsluttes i 3. kvartal 2021 og udlejes umiddelbart herefter til hoteldrift.

Der er på nuværende tidspunkt ikke opnået ekstern finansiering til anskaffelse og afslutning af renoveringen af ejendommen i selskabet. Ledelsen arbejder på en løsning og det er ledelsens forventning, at den nødvendige finansiering opnås i løbet af sommeren 2021. Regnskabet er aflagt på dette grundlag.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOTAB		-20.249	0
Af- og nedskrivninger.....		0	-1
DRIFTSRESULTAT		-20.249	-1
Andre finansielle omkostninger.....	1	0	-27
RESULTAT FØR SKAT		-20.249	-28
Skat af årets resultat.....	2	4.455	6
ÅRETS RESULTAT		-15.794	-22
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-15.794	-22
I ALT		-15.794	-22

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		9.267.567	3.136
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.267.567	3.136
ANLÆGSAKTIVER.....		9.267.567	3.136
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		139.817	229
Udsudte skatteaktiver.....		7.251	6
Andre tilgodehavender.....		0	31
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		3.338	0
Tilgodehavender.....		150.406	266
Likvide beholdninger.....		51	5
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		150.457	271
AKTIVER.....		9.418.024	3.407

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		-37.543	-22
EGENKAPITAL.....		12.457	28
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		24.165	5
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.532	0
Anden gæld.....		9.347.870	3.364
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.405.567	3.379
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.405.567	3.379
PASSIVER.....		9.418.024	3.407
Eventualposter mv.	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	-21.749	28.251
Forslag til resultatdisponering.....		-15.794	-15.794
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	-37.543	12.457

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	126.362	27	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	-126.362	0	
	0	27	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.338	0	
Regulering af udskudt skat.....	-1.117	-6	
	-4.455	-6	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		3.136.260	
Tilgang.....		6.131.307	
Kostpris 31. december 2020.....		9.267.567	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		9.267.567	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Hotel ejendom	
Dagsværdi 31. december 2020.....		8.965.141	
Eventualposter mv.			4
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LZ & Co. Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
Usikkerhed ved going concern			5
Der er på nuværende tidspunkt ikke opnået ekstern finansiering til anskaffelse og afslutning af renoveringen af ejendommen i selskabet. Ledelsen arbejder på en løsning og det er ledelsens forventning, at den nødvendige finansiering opnås i løbet af sommeren 2021. Regnskabet er aflagt på dette grundlag.			

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

6

Selskabet har indregnet ejendommen til kostpris der omfatter anskaffelsespris og afholdte renoveringsudgifter. Der er usikkerhed forbundet med den fremtidige indtjening på baggrund af den samlede anskaffelsespris på ejendommen. Som følge heraf kan der være usikkerhed ved måling af værdien på ejendommen.

2020

2019

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

Eneste ansatte er en direktør der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Klosteret II ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.