



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PER KLOSTER APS**  
**GRØNSLET 22, 9430 VADUM**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2023

---

Per Fuglsang Kloster

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Per Kloster ApS Grønslet 22 9430 Vadum
	CVR-nr.: 40 54 65 61 Stiftet: 16. maj 2019 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Fuglsang Kloster
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Per Kloster 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Vadum, den 21. marts 2023

Direktion:

---

Per Fuglsang Kloster

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Per Kloster ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Per Kloster ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Aalborg, den 21. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør -126 tkr. og anses ikke for at være tilfredsstillende. Årets resultat er præget af nedgang i boligmarkedet.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### **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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.034.066</b>	<b>971.583</b>
Personaleomkostninger.....	1	-396.982	-300.003
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-761.913	-100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-124.829</b>	<b>571.580</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	36.795	848
Andre finansielle omkostninger.....	3	-70.044	-56.571
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-158.078</b>	<b>515.857</b>
Skat af årets resultat.....	4	31.946	-114.876
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-126.132</b>	<b>400.981</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	1.600.000
Overført resultat.....		-326.132	-1.199.019
<b>I ALT</b> .....		<b>-126.132</b>	<b>400.981</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		10.675.000	11.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>10.675.000</b>	<b>11.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.675.000</b>	<b>11.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	217.195
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	263.873
Udskudte skatteaktiver.....		306.076	133.857
Andre tilgodehavender.....		52.626	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>6</b>	<b>358.702</b>	<b>614.925</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>233.893</b>	<b>232.399</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>592.595</b>	<b>847.324</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.267.595</b>	<b>12.247.324</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.607.738	1.933.870
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	1.600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.857.738</b>	<b>3.583.870</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.894.676	7.962.347
Banklån.....		990.858	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>7.885.534</b>	<b>7.962.347</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.697	22.300
Gæld til pengeinstitutter.....		6.900	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		28.023	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.811	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.135.052	0
Selskabsskat.....		140.273	142.925
Anden gæld.....		169.567	245.444
Periodeafgrænsningsposter.....		0	270.438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.524.323</b>	<b>701.107</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.409.857</b>	<b>8.663.454</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.267.595</b>	<b>12.247.324</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	1.933.870	1.600.000	3.583.870
Forslag til resultatdisponering.....		-326.132	200.000	-126.132
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.600.000	-1.600.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.607.738</b>	<b>200.000</b>	<b>1.857.738</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	338.864	258.864	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.830	5.718	
Andre personaleomkostninger.....	52.288	35.421	
	<b>396.982</b>	<b>300.003</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	36.795	848	
	<b>36.795</b>	<b>848</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	70.044	56.571	
	<b>70.044</b>	<b>56.571</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	140.273	142.925	
Regulering af udskudt skat.....	-172.219	-28.049	
	<b>-31.946</b>	<b>114.876</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		11.973.474	
Tilgang .....		1.644.600	
Afgang.....		-1.599.293	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>12.018.781</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-573.475	
Årets værdireguleringer.....		-761.913	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-8.393	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>-1.343.781</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>10.675.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		10.675.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-841.008	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og består af ejerlejligheder. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for ejerlejligheder i et normalår er vurderet i niveauet 400 - 500 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4 % - 4,50 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

**Tilgodehavender med forfald senere end et år**

6

Udskudte skatteaktiver.....	133.857	105.808
	<b>133.857</b>	<b>105.808</b>

Udskudte skatteaktiver forventes anvendt indenfor 3-5 år.

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.917.373	22.697	7.893.081	7.984.647
Banklån.....	997.758	6.900	0	0
	<b>7.915.131</b>	<b>29.597</b>	<b>7.893.081</b>	<b>7.984.647</b>

**Eventualposter mv.**

8

**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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Per Kloster Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for virksomhedens mellemværende med ejerforeninger er der udstedt følgende ejerpantebreve:

Matr. nr. 0004dæ, Teglvænget 1, 3. tv. nom. 28 tkr.

Matr. nr. 0005s, Østerbro 47, 4., lejl. 26 nom. 5 tkr.

Matr. nr. 0004di, Himmerlandsgade 12, 1. th. nom 25 tkr.

Matr. nr. 0502i, Danmarksgade 6, st. nom 5 tkr.

Matr. nr. 0004dx, Teglvænget 5, 4. th. nom. 28 tkr.

Matr. nr. 0005he, Sjællandsgade 83, st. th.. nom 1.026 tkr.

Til sikkerhed for virksomhedens realkreditgæld i ejerlejligheder, er der udstedt følgende realkreditpantebreve:

Matr. nr. 0004dæ, Teglvænget 1, 3. tv. nom. 1.464 tkr.

Matr. nr. 0005s, Østerbro 47, 4., lejl. 26 nom. 1.515 tkr.

Matr. nr. 0004di, Himmerlandsgade 12, 1. th. nom 1.327 tkr.

Matr. nr. 0502i, Danmarksgade 6, st. nom 1.111 tkr.

Matr. nr. 0004dx, Teglvænget 5, 4. th. nom. 1.568 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Kloster ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %
--	--------	-----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.