



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. april 2020

Per Fuglsang Kloster

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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 31. marts 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 forpligtet 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 31. marts 2020

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 udviser et overskud på 430 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabet er i årets løb stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse

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	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		625.419
Personaleomkostninger.....	1	-404.530
Af- og nedskrivninger.....		-56.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		26.526
DRIFTSRESULTAT		191.415
Andre finansielle indtægter.....		474.849
Andre finansielle omkostninger.....		-110.789
RESULTAT FØR SKAT		555.475
Skat af årets resultat.....	2	-125.809
ÅRETS RESULTAT		429.666
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000
Overført resultat.....		-1.570.334
I ALT		429.666

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		224.000
Investeringsjendomme.....		12.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.224.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.224.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		186.439
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		20.136
Andre tilgodehavender.....		5.333
Tilgodehavender.....		211.908
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.403.179
Værdipapirer.....		2.403.179
Likvide beholdninger.....		2.960
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.618.047
AKTIVER.....		14.842.047
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		4.207.075
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000
EGENKAPITAL.....	4	6.257.075
Hensættelse til udskudt skat.....		7.239
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.239
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.004.160
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.004.160
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	20.500
Gæld til pengeinstitutter.....		11.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		82.500
Selskabsskat.....		76.670
Anden gæld.....		382.408
Kortfristede gældsforpligtelser.....		573.573
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.577.733
PASSIVER.....		14.842.047
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

NOTER

	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1		
Løn og gager	401.068	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.103	
Andre personaleomkostninger.....	2.359	
	404.530	
Skat af årets resultat		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	126.670	
Regulering af udskudt skat.....	-861	
	125.809	
Materielle anlægsaktiver		3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme
Tilgang	280.000	11.973.474
Kostpris 31. december 2019.....	280.000	11.973.474
Årets afskrivninger	56.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	56.000	0
Årets værdireguleringer.....	0	26.526
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	26.526
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	224.000	12.000.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommene 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.

Ejerlejlighederne værdiansættes på baggrund af øvrige tilsvarende handler på ejerlejlighedsmarkedet i Aalborg. Værdierne gøres op ud fra en forventet kvadratmeter pris, som fastsættes ud fra salget af andre ejerlejligheder i samme område.

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 4,00 % - 5,00 %, 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.

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Selskabs-	Overført	Foreslået		
	kapital	resultat	udbytte for	I alt	
			regnskabsåret		
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	5.777.409	0	5.827.409	
Forslag til resultatdisponering.....		-1.570.334	2.000.000	429.666	
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	4.207.075	2.000.000	6.257.075	
Langfristede gældsforpligtelser					5
		31/12 2019	Afdrag	Restgæld	
		gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.024.660	20.500	7.922.160	
		8.024.660	20.500	7.922.160	
Eventualposter mv.					6
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 Per Kloster Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
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. 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. 0419a, Budolfi Plads 9, 5. TV nom 25 tkr.					
Matr. nr. 0004dx, Teglvænget 5, 4. TH nom. 28 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. 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. 0419a, Budolfi Plads 9, 5. TV nom 1.051 tkr.					
Matr. nr. 0004dx, Teglvænget 5, 4. TH nom. 1.568 tkr					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Kloster ApS for 2019 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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. Opkrævede 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Investeringsjendomme

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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. 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 nominal værdi.