

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

**Kloster Invest ApS
Industrivej 14
3000 Helsingør**

CVR-nr. 66 78 60 13

Årsrapport 2016/2017

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12. december 2017

Dirigent:

Johnny Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/2017	6
Balance pr. 30. juni 2017	7-8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10-11

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Kloster Invest ApS, der udviser et resultat på **kr. -4.299.186** og en egenkapital på **kr. -45.829.898**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet og pengestrømme.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

Helsingør, den 12. december 2017

Direktionen:

Johnny Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kloster Invest ApS

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Kloster Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere min konklusion henleder jeg opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har tabt selskabskapitalen, samt ledelsesberetningen, hvoraf fremgår, at selskabet har haft et tab på kr. 4.299.186 i regnskabsåret, der sluttede 30. juni 2017, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 45.829.898. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Mit mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager jeg stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som jeg identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herlev, den 12. december 2017

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret revisionsanpartsselskab

Svend Dørffer
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2016/2017:

Selskabet har i indeværende år haft afviklet størsteparten af ejendommene med betydelige tab til følge.

Årets resultat udgør kr. -4.299.186, hvilket ikke er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.105.316, og en egenkapital på kr. -45.829.898.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016/2017:

Selskabet har afviklet størsteparten af ejendommene med betydelige tab til følge.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

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

Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Noter	Side/nr.	2016/2017	2015/2016
Nettoomsætning	3-1	701.737	1.123.282
Direkte omkostninger	3-2	<u>-227.604</u>	<u>-580.408</u>
Dækningsbidrag		474.133	542.874
Andre eksterne omkostninger	3-3	<u>-91.784</u>	<u>-13.856</u>
Bruttofortjeneste		382.349	529.018
Afskrivninger	3-4	<u>-4.631.949</u>	<u>-15.000.000</u>
Driftsresultat		-4.249.600	-14.470.982
Finansieringsudgifter	3-5	<u>-326.862</u>	<u>-369.076</u>
Resultat før skat		-4.576.462	-14.840.058
Skat af årets resultat	4-6	<u>277.276</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-4.299.186</u></u>	<u><u>-14.840.058</u></u>
Der foreslås anvendt således:			
Overført til næste år		<u>-4.299.186</u>	<u>-14.840.058</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-4.299.186</u></u>	<u><u>-14.840.058</u></u>

Side/nr. henviser til særskilt hæfte med specifikationer til årsregnskabet.

BALANCE

Noter	Side/nr.	30.06.2017	30.06.2016
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendom		<u>3.050.000</u>	<u>35.424.262</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	4-7	<u>3.050.000</u>	<u>35.424.262</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5-8	<u>0</u>	<u>133.001</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>133.001</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.050.000</u>	<u>35.557.263</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender	5-9	<u>2</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>2</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	5-10	<u>55.314</u>	<u>18.727</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>55.316</u>	<u>18.727</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.105.316</u></u>	<u><u>35.575.990</u></u>

BALANCE

Noter	Side/nr.	30.06.2017	30.06.2016
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
		125.000	125.000
		-45.954.898	-41.655.712
		<u>-45.829.898</u>	<u>-41.530.712</u>
	5-11	<u>-45.829.898</u>	<u>-41.530.712</u>
HENSÆTTELSER			
		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLD			
Langfristet gæld:			
	5-12	4.903.233	15.372.233
		0	-155.000
		<u>0</u>	<u>-155.000</u>
2	Langfristet gæld i alt	<u>4.903.233</u>	<u>15.217.233</u>
Kortfristet gæld:			
	6-13	37.806.011	54.832.198
		147.589	127.032
		5.353.960	5.234.422
	6-14	724.421	1.540.817
		0	155.000
		<u>0</u>	<u>155.000</u>
		<u>44.031.981</u>	<u>61.889.469</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>44.031.981</u>	<u>61.889.469</u>
	GÆLD I ALT	<u>48.935.214</u>	<u>77.106.702</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>3.105.316</u></u>	<u><u>35.575.990</u></u>

- 1 Going concern
- 3 Ejerforhold
- 4 Sikkerheder og pantsætninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

Noter

1 GOING CONCERN

Selskabet har tabt selskabskapitalen og der er dermed usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at der i de kommende 12 måneder fra balance-dagen vil være kredit til rådighed fra kreditinstitutter og kapitalejere, samt at der kan tilføres yderligere likviditet i form af lån fra kapitalejere, og aflægges således i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

		2016/2017	2015/2016
2 LANGFRISTET GÆLD			
Af den i balancen anførte gæld på kr.		<u>4.903.233</u>	<u>15.217.233</u>
forfalder kr. 0 senere end 5 år.			

3 EJERFORHOLD

Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af anpartskapitalen:

Johnny Larsen	John Pichner
Gl. Banegårdsvej 14	Byholmsvej 36
3000 Helsingør	3200 Helsingør

4 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, kr. 4.903.233, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.050.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.407.000 med pant i ovennævnte ejendom.

Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter

5 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.

Eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning:

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger:

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Immaterielle og materielle anlægsaktiver:

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af samlede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid.

Anskaffelser under kr. 13.200 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsestotal af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 13.200.

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles investeringsjendomme til kostpris. Investeringsjendomme afskrives ikke.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til kostpris.

Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser:

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealiseringsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominel værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter:

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagværdi løbende i resultatopgørelsen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Johnny Larsen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-224063638370
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2017 kl.: 09:51:57

NEM ID

Johnny Larsen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-224063638370
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2017 kl.: 09:51:57

NEM ID

Svend Dørffer

Som Revisor

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-082702658957
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2017 kl.: 13:50:59

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 0eec7333yZmwj7666529

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.