

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 15 A
3000 Helsingør

CVR-nr. 66 78 60 13

Årsrapport 2015/2016

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15. december 2016

Dirigent:


John Pichner

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2-3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2015/2016	7
Balance pr. 30. juni 2016	8-9
Noter	10-13

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kloster Invest ApS, der udviser et resultat på kr. -14.840.058 og en egenkapital på kr. -41.530.712, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

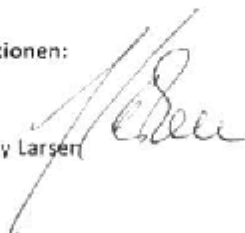
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

Helsingør, den 15. december 2016

Direktionen:

Johnny Larsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kloster Invest ApS.

Jeg har revideret årsregnskabet for Kloster Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet.

Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og jeg er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men har ikke været i stand til at fremlægge konkrete handlingsplaner med budgetter mv.

Efter min opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Afkræftende konklusion**

Det er min opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold og den manglende oplysning, der er beskrevet i afsnittet Grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni samt resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herlev, den 15. december 2016

Revisionsfirmaet Svend Dørrer
Registreret revisionsanpartsselskab


Svend Dørrer
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2015/2016:

Årets resultat udgør kr. -14.840.058, hvilket ikke er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 35.575.990, og en egenkapital på kr. -41.530.712.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der fortsat vil være kreditfaciliteter til rådighed fra kreditinstitutter samt selskabets kapitalejere. Det er ledelsens vurdering at dette er tilfældet.

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.

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 driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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

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. 12.900 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 12.900.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til kostpris.

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 nominal værdi.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som afvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Noter	Side/nr.	2015/2016	2014/2015
Nettoomsætning	2-1	1.123.282	1.087.121
Direkte omkostninger	2-2	<u>-580.408</u>	<u>-638.747</u>
Dækningsbidrag		542.874	448.374
Andre eksterne omkostninger	2-3	<u>-13.856</u>	<u>-34.145</u>
Bruttofortjeneste		529.018	414.229
2 Afskrivninger		<u>-15.000.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		-14.470.982	414.229
Finansieringsudgifter	2-4	<u>-369.076</u>	<u>-656.683</u>
Resultat før skat		-14.840.058	-242.454
3 Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-14.840.058</u>	<u>-242.454</u>
Der foreslås anvendt således:			
Overført til næste år		<u>-14.840.058</u>	<u>-242.454</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-14.840.058</u>	<u>-242.454</u>

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

BALANCE			
Noter	Side/nr.	30.06.2016	30.06.2015
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver:			
		<u>35.424.262</u>	<u>50.424.262</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.424.262</u>	<u>50.424.262</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>133.001</u>	<u>133.001</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>133.001</u>	<u>133.001</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>35.557.263</u>	<u>50.557.263</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Likvide beholdninger	<u>18.727</u>	<u>7.883</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>18.727</u>	<u>7.883</u>
	AKTIVER I ALT	<u>35.575.990</u>	<u>50.565.146</u>

BALANCE

Noter	Side/nr.	30.06.2016	30.06.2015
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
		125.000	125.000
		<u>-41.655.712</u>	<u>-26.815.654</u>
6	EGENKAPITAL I ALT	<u>-41.530.712</u>	<u>-26.690.654</u>
HENSÆTTELSER			
		<u>0</u>	<u>0</u>
	HENSÆTTELSER I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLD			
Langfristet gæld:			
	3-6	15.372.233	15.523.000
		<u>-155.000</u>	<u>0</u>
7	Langfristet gæld i alt	<u>15.217.233</u>	<u>15.523.000</u>
Kortfristet gæld:			
	3-7	54.832.198	55.043.956
		127.032	428.157
		5.234.422	4.437.847
	3-8	1.540.817	1.822.840
		<u>155.000</u>	<u>0</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>61.889.469</u>	<u>61.732.800</u>
	GÆLD I ALT	<u>77.106.702</u>	<u>77.255.800</u>
	PASSIVER I ALT	<u>35.575.990</u>	<u>50.565.146</u>
1	Going concern		
8	Ejerforhold		
9	Sikkerheder og pantsætninger		
10	Eventualaktiver og eventualforpligtelser		

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 balancedagen 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.

	2015/2016	2014/2015
2 AFSKRIVNINGER		
Ejendomme	<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
AFSKRIVNINGER I ALT	<u><u>15.000.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Der er udgiftsført den skat, der forventes pålignet årets skattepligtige indkomst samt beregnet regulering af udskudt skat.

Skat af årets resultat specificeres således:

Hensat til betaling af skat	0	0
Beregnet regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Der er ikke i regnskabsåret 2015/2016 betalt selskabsskat.

4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Ejendom
Samlet anskaffelsessum primo	<u>73.085.645</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u><u>73.085.645</u></u>
Samlede afskrivninger primo	22.661.383
Årets afskrivninger	<u>15.000.000</u>
Samlede afskrivninger ultimo	<u><u>37.661.383</u></u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u><u>35.424.262</u></u>

NOTER

Noter

4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER - fortsat

EJENDOM:

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 på de ovenanførte ejendomme udgør kr. 37.440.000.

	30.06.2016	30.06.2015
Ejendommene er udover den i balancen anførte gæld på kr.	15.372.233	15.523.000
behæftet med ejerpantebreve på kr.	<u>95.707.000</u>	<u>95.707.000</u>
SAMLET TINGLYST GÆLD	<u><u>111.079.233</u></u>	<u><u>111.230.000</u></u>

5 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Isocan ApS	Helsingør	125.000	100%
Skælskør Midtpunkt ApS	Helsingør	125.000	100%
H.D. Totalentreprise ApS	Helsingør	200.000	100%
J.L. Byg ApS	Helsingør	125.000	100%
Hotel Sleep 2 Night ApS	Helsingør	250.000	100%
		2015/2016	2014/2015
Kostpris primo		133.001	133.002
Afgang til kostpris		<u>0</u>	<u>-1</u>
Kostpris ultimo		<u>133.001</u>	<u>133.001</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u><u>133.001</u></u>	<u><u>133.001</u></u>

NOTER

Noter	2015/2016	2014/2015
6 EGENKAPITAL		
Selskabskapitalen udgør kr. 125.000.		
Selskabets egenkapital kan opgøres således:		
Egenkapital primo	-26.690.654	-25.636.520
Årets resultat	-14.840.058	-242.454
Afledte finansielle instrumenter	<u>0</u>	<u>-811.680</u>
EGENKAPITAL ULTIMO	<u><u>-41.530.712</u></u>	<u><u>-26.690.654</u></u>
7 LANGFRISTET GÆLD		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 13.500 senere end 5 år.	<u>15.217.233</u>	<u>15.523.000</u>
8 EJERFORHOLD		
Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af anpartskapitalen:		
Johnny Larsen	John Pichner	
Bygaden 58, Søborg	Byholmsvej 36	
3250 Gilleleje	3200 Helsingø	
9 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, kr. 15.372.233, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 35.424.262.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 95.707.000 med pant i ovennævnte ejendomme.		
Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter.		

NOTER**Noter****10 EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE****Eventualforpligtelser:**

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

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.