

Per Kloster ApS

Grønslet 22, 9430 Vadum
CVR-nr. 40 54 65 61

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. maj 2025

Per Fuglsang Kloster

Indholdsfortegnelse

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	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Per Kloster ApS Grønslet 22 9430 Vadum
	CVR-nr.: 40 54 65 61 Stiftet: 16. maj 2019 Kommune: 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 13. maj 2025

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 2024 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 13. maj 2025

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.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		547.125	834.134
Personaleomkostninger	1	-94.161	-162.552
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		125.000	-271.565
Driftsresultat		577.964	400.017
Andre finansielle indtægter	2	37.557	8.820
Andre finansielle omkostninger	3	-297.503	-134.689
Resultat før skat		318.018	274.148
Skat af årets resultat	4	-71.158	-62.340
Årets resultat		246.860	211.808
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	200.000
Overført resultat		-1.253.140	11.808
I alt		246.860	211.808

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		12.125.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	12.125.000	12.000.000
Anlægsaktiver		12.125.000	12.000.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.525	0
Udskudte skatteaktiver		338.017	362.936
Andre tilgodehavender		0	5.774
Periodeafgrænsningsposter		1.333	0
Tilgodehavender		376.875	368.710
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	121.861	0
Værdipapirer og kapitalandele		121.861	0
Likvide beholdninger		41.716	296.290
Omsætningsaktiver		540.452	665.000
<hr/>			
Aktiver		12.665.452	12.665.000
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		366.406	1.619.546
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	200.000
Egenkapital		1.916.406	1.869.546
<hr/>			
Gældsbev		0	374.606
Gæld til realkreditinstitutter		8.067.025	7.365.854
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.067.025	7.740.460
Gæld til realkreditinstitutter		102.980	132.088
Gældsbev		0	27.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.325.531	2.494.325
Selskabsskat		46.239	119.200
Anden gæld		176.921	252.232
Periodeafgrænsningsposter		10.350	9.750
Kortfristede gældsforpligtelser		2.682.021	3.054.994
Gældsforpligtelser		10.749.046	10.795.454
<hr/>			
Passiver		12.665.452	12.665.000
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.619.546	200.000	1.869.546
Forslag til resultatdisponering		-1.253.140	1.500.000	246.860
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december 2024	50.000	366.406	1.500.000	1.916.406

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	89.010	156.864
Andre omkostninger til social sikring	5.151	5.688
	94.161	162.552

2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	37.557	8.820
	37.557	8.820

3 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	297.503	134.689
	297.503	134.689

4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	46.239	119.200
Regulering af udskudt skat	24.919	-56.860
	71.158	62.340

5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		13.615.345
Kostpris 31. december 2024		13.615.345
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-1.615.345
Årets værdireguleringer		125.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		-1.490.345
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		12.125.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024		12.125.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		125.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og består af ejerlejligheder. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 500 - 600 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 % - 4,75 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

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

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsforeninger
Dagsværdi 31. december 2024	121.861
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	36.351

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbev.	0	0	0	402.005
Gæld til realkreditinstitutter	8.170.005	102.980	7.655.104	7.497.942
	8.170.005	102.980	7.655.104	7.899.947

8 | Eventualposter mv.

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.

Noter

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 20 tkr.
Matr. nr. 0005fd, Falstersgade, 2. th.. nom 15 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.
Matr. nr. 0005fd, Falstersgade, 2. th.. nom 640 tkr.
Matr. nr. 0005he, Sjællandsgade 83, st. th.. nom 773 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Per Kloster ApS for 2024 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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 af årets resultat

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

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 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.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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