

# Per Kloster ApS

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. april 2026

---

Per Fuglsang Kloster

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## 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 Revisionspartnerselskab 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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 10. april 2026

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 2025 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 10. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>301.491</b>	<b>547.125</b>
Personaleomkostninger	1	-178	-94.161
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		911.139	125.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.212.452</b>	<b>577.964</b>
Andre finansielle indtægter	2	14.598	37.557
Andre finansielle omkostninger	3	-418.065	-297.503
<b>Resultat før skat</b>		<b>808.985</b>	<b>318.018</b>
Skat af årets resultat	4	-193.189	-71.158
<b>Årets resultat</b>		<b>615.796</b>	<b>246.860</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Overført resultat		615.796	-1.253.140
<b>I alt</b>		<b>615.796</b>	<b>246.860</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		10.900.000	12.125.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>10.900.000</b>	<b>12.125.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.900.000</b>	<b>12.125.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.525
Udskudte skatteaktiver		144.828	338.017
Andre tilgodehavender		536	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.333
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.364</b>	<b>376.875</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	135.959	121.861
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>135.959</b>	<b>121.861</b>
Likvide beholdninger		27.378	41.716
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>308.701</b>	<b>540.452</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.208.701</b>	<b>12.665.452</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		982.202	366.406
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.032.202</b>	<b>1.916.406</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.450.187	8.067.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.450.187</b>	<b>8.067.025</b>
Gæld til realkreditinstitutter		109.548	102.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.456.515	2.325.531
Selskabsskat		0	46.239
Anden gæld		129.449	176.921
Periodeafgrænsningsposter		10.800	10.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.726.312</b>	<b>2.682.021</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.176.499</b>	<b>10.749.046</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.208.701</b>	<b>12.665.452</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	366.406	1.500.000	1.916.406
Forslag til resultatdisponering		615.796		615.796
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-1.500.000	-1.500.000
<b><u>Egenkapital 31. december 2025</u></b>	<b>50.000</b>	<b>982.202</b>	<b>0</b>	<b>1.032.202</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	0	89.010
Andre omkostninger til social sikring	178	5.151
	<b>178</b>	<b>94.161</b>

<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	14.598	37.557
	<b>14.598</b>	<b>37.557</b>

<b>3   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	418.065	297.503
	<b>418.065</b>	<b>297.503</b>

<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	46.239
Regulering af udskudt skat	193.189	24.919
	<b>193.189</b>	<b>71.158</b>

<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		13.615.345
Afgang		-2.203.735
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>11.411.610</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		-1.490.345
Årets værdireguleringer		985.234
Værdireguleringer solgte aktiver		-6.499
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>		<b>-511.610</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>10.900.000</b>

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

kr.		Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2025		10.900.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-978.735

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### 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 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 ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. 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 2025	135.959
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	2.401

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.559.735	109.548	6.011.996	8.170.005
	<b>6.559.735</b>	<b>109.548</b>	<b>6.011.996</b>	<b>8.170.005</b>

### 8 | Kontraktlige forpligtelser og 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 administrationselskab 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. 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. 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 2025 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.

#### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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.

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 diskonteringsssats 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 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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