

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Telefon 58 55 82 00
Telefax 58 55 82 01
www.deloitte.dk

Klosterbankenejendommen ApS
CVR-nr. 33167504
Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2015

Dirigent

Navn: Roger Kopp Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Klosterbankenejendommen ApS

Klosterbanken 1

4200 Slagelse

CVR-nr.: 33167504

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Roger Kopp Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Klosterbankenejendommen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2014 - 31.12.2014 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30.04.2015

Direktion

Roger Kopp Pedersen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Klosterbankenejendommen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Klosterbankenejendommen ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014. Årsregnskabet udarbejdes 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 30.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Skovbjerg Kristiansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2014 blev et mindre tilfredsstillende år med et underskud efter skat på 69 t.kr., mod et overskud på 30 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og installationer 10-50 år

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudmodtaget husleje.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		302.249	271
Af- og nedskrivninger	1	(65.239)	(47)
Driftsresultat		237.010	224
Andre finansielle indtægter		132	0
Andre finansielle omkostninger		(314.578)	(175)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(77.436)	49
Skat af ordinært resultat	2	8.899	(19)
Årets resultat		(68.537)	30
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(68.537)	30
		(68.537)	30

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.236.043	3.256
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.236.043</u>	<u>3.256</u>
Anlægsaktiver		<u>3.236.043</u>	<u>3.256</u>
Tilgodehavende selskabsskat		12.132	0
Periodeafgrænsningsposter		9.131	9
Tilgodehavender		<u>21.263</u>	<u>9</u>
Omsætningsaktiver		<u>21.263</u>	<u>9</u>
Aktiver		<u><u>3.257.306</u></u>	<u><u>3.265</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	980.000	980
Overført overskud eller underskud		41.104	110
Egenkapital		<u>1.021.104</u>	<u>1.090</u>
Udskudt skat		4.444	13
Hensatte forpligtelser		<u>4.444</u>	<u>13</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.767.708	1.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.767.708</u>	<u>1.600</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	24.266	95
Bankgæld		427.284	429
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	23
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	10
Skyldig selskabsskat		0	3
Anden gæld		0	2
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>464.050</u>	<u>562</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.231.758</u>	<u>2.162</u>
Passiver		<u>3.257.306</u>	<u>3.265</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	980.000	109.641	1.089.641
Årets resultat	0	(68.537)	(68.537)
Egenkapital ultimo	980.000	41.104	1.021.104

Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	65.239	47
	<u>65.239</u>	<u>47</u>
	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	9
Ændring af udskudt skat	(8.919)	12
Regulering vedrørende tidligere år	20	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	(2)
	<u>(8.899)</u>	<u>19</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.395.404
Tilgange		45.375
Kostpris ultimo		<u>3.440.779</u>
Af- og nedskrivninger primo		(139.497)
Årets afskrivninger		(65.239)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(204.736)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>3.236.043</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital		<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
Ordinære anparter	980	980.000
	<u>980</u>	<u>980.000</u>

Noter

	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.	2010 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	980.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	900.000	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	980.000	980.000	80.000	80.000	80.000

	Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	20	24.266	1.767.708	1.670.477
Bankgæld	75	0	0	0
	95	24.266	1.767.708	1.670.477

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi på 1.946.467 kr.

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev 1.300.000 kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.236.043 kr.