

## **Klosterbankenejendommen**

### **ApS**

Klosterbanken 1  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 33167504

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2017

**Dirigent**

\_\_\_\_\_  
Navn: Roger Kopp Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Klosterbankenejendommen ApS

Klosterbanken 1

4200 Slagelse

CVR-nr.: 33167504

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Roger Kopp Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 18.04.2017

**Direktion**

Roger Kopp Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Klosterbankenejendommen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Klosterbankenejendommen ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### 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 regnskabet 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 grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 18.04.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2016 blev et overskud på 89 t.kr. mod et overskud på 116 t.kr. i 2015. Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>299.724</b>	<b>302</b>
Af- og nedskrivninger	1	(65.239)	(65)
<b>Driftsresultat</b>		<b>234.485</b>	<b>237</b>
Andre finansielle omkostninger		(110.179)	(77)
<b>Resultat før skat</b>		<b>124.306</b>	<b>160</b>
Skat af årets resultat	2	(35.564)	(44)
<b>Årets resultat</b>		<b>88.742</b>	<b>116</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		88.742	116
		<b>88.742</b>	<b>116</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.558.425	3.170
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.558.425</b>	<b>3.170</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>3.558.425</b>	 <b>3.170</b>
 Andre tilgodehavender		4.306	0
Periodeafgrænsningsposter		9.405	9
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.711</b>	<b>9</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>13.711</b>	 <b>9</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>3.572.136</b>	 <b>3.179</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	980.000	980
Overført overskud eller underskud		245.475	157
<b>Egenkapital</b>		<b>1.225.475</b>	<b>1.137</b>
Udskudt skat		32.072	27
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>32.072</b>	<b>27</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.591.789	1.744
Bankgæld		363.524	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.955.313</b>	<b>1.744</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	209.281	24
Bankgæld		83.922	196
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.267	23
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.452	16
Skyldig selskabsskat		27.354	12
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>359.276</b>	<b>271</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.314.589</b>	<b>2.015</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.572.136</b>	<b>3.179</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	980.000	156.733	1.136.733
Årets resultat	0	88.742	88.742
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>980.000</b>	<b>245.475</b>	<b>1.225.475</b>

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.	
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	65.239	65	
	<b>65.239</b>	<b>65</b>	
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	30.455	22	
Ændring af udskudt skat	5.118	24	
Regulering vedrørende tidligere år	(9)	0	
Effekt af ændrede skattesatser	0	(2)	
	<b>35.564</b>	<b>44</b>	
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		3.440.779	
Tilgange		452.860	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>3.893.639</b>	
Af- og nedskrivninger primo		(269.975)	
Årets afskrivninger		(65.239)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(335.214)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.558.425</b>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	980	1000	980.000
	<b>980</b>		<b>980.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	177.281	24	1.591.789	896.036
Bankgæld	32.000	0	363.524	218.108
	<b>209.281</b>	<b>24</b>	<b>1.955.313</b>	<b>1.114.144</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.105.566 kr.

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev 1.300.000 kr. i ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 lejeindtægter 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 kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre finansielle omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klargøring 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
-----------------------------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

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. Efterfølgende måles

## Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudmodtaget husleje.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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