

Ejendomsselskabet Kloster Torvet 7 Aarhus ApS  
Malling Bjergervej 89  
8340 Malling

CVR-nr.: 36958529

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. november 2025

---

Per Dreyer Andersen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Klosterforvet 7 Aarhus ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 29. oktober 2025

Direktion

Per Dreyer Andersen  
Direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Klostersvej 7 Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klostersvej 7 Aarhus ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Viby J, den 29. oktober 2025

Revision 2 A/S  
CVR nr.: 16968137

Uffe Stengaard Veigert  
Registreret revisor  
mne16532

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet Klostervej 7 Aarhus ApS  
Malling Bjergervej 89  
8340 Malling

CVR-nr.: 36958529

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion: Per Dreyer Andersen  
Direktør

Revisor: Revision 2 A/S  
Skanderborgvej 234B  
8260 Viby J  
CVR nr.: 16968137

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2024/25.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klostersvej 7 Aarhus ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen af koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsvirksomheden for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Nettoomsætning.....	1.086.215	1.185.763
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-284.450	-279.958
Andre eksterne omkostninger.....	-145.911	-59.300
	<hr/>	<hr/>
Bruttoresultat.....	655.854	846.505
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-70.755	-70.755
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster.....	585.099	775.750
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	14.375	19.693
Andre finansielle indtægter.....	379	240.301
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-22.063	-28.813
Andre finansielle omkostninger.....	-244.950	-337.635
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat .....	332.840	669.296
Skat af årets resultat.....	-72.767	-118.506
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat.....	260.073	550.790
Overført resultat.....	260.073	550.790
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering.....	260.073	550.790
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. juni 2025  
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Grunde og bygninger.....	8.235.614	8.306.369
Materielle anlægsaktiver.....	8.235.614	8.306.369
Anlægsaktiver.....	8.235.614	8.306.369
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	387.902	272.783
Periodeafgrænsningsposter.....	0	0
Tilgodehavender.....	387.902	272.783
Likvide beholdninger.....	57.795	188.035
Omsætningsaktiver.....	445.697	460.818
Aktiver.....	8.681.311	8.767.187

BALANCE PR. 30. juni 2025  
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	2.199.575	1.939.502
<b>Egenkapital.....</b>	<b>2.249.575</b>	<b>1.989.502</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	325.809	291.912
Hensatte forpligtigelser .....	325.809	291.912
Prioritetsgæld.....	1.708.452	1.832.902
Gæld til kreditinstitutter.....	1.947.446	2.236.859
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0
Deposita.....	107.000	107.000
Selskabsskat.....	38.870	65.271
<b>Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b>3.801.768</b>	<b>4.242.032</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	411.000	405.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	646.634	632.027
Selskabsskat.....	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag.....	65.271	32.545
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	164.016	119.921
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.005.238	1.042.248
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b>2.304.159</b>	<b>2.243.741</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>8.681.311</b>	<b>8.767.187</b>

- 2 Tilbagetrædelseserklæring
- 3 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo.....	50.000	50.000
Overført overskud eller tab, primo.....	1.939.502	1.388.712
Årets resultat.....	260.073	550.790
Overført overskud eller tab, ultimo.....	2.199.575	1.939.502
Egenkapital.....	2.249.575	1.989.502

## NOTER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2 Tilbagetrædelseserklæring

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed på 387.902 kr.

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.