

# Ejendomsselskabet Klostervej 3 ApS

Klostervej 3, 6780 Skærbæk  
CVR-nr. 38 66 35 69

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 12. maj 2025

---

Stig Pedersen

# 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 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Klostervej 3 ApS Klostervej 3 6780 Skærbæk
	CVR-nr.: 38 66 35 69 Stiftet: 24. maj 2017 Kommune: Tønder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Stig Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Klostervej 3 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.

Gånsager, den 12. maj 2025

Direktion:

---

Stig Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Klostervej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klostervej 3 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.

Esbjerg, den 12. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikael Grosbøl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering og udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse og hermed forbundet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.480</b>	<b>431.804</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-100.600	-96.325
<b>Driftsresultat</b>		<b>55.880</b>	<b>335.479</b>
Andre finansielle indtægter		64	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-66.862	-196.149
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.918</b>	<b>139.330</b>
Skat af årets resultat	3	1.560	-31.680
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.358</b>	<b>107.650</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-9.358	107.650
<b>I alt</b>		<b>-9.358</b>	<b>107.650</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		3.625.753	3.475.503
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.625.753</b>	<b>3.475.503</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.625.753</b>	<b>3.475.503</b>
<hr/>			
Tilgodehavende selskabsskat		3.232	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.232</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		84.844	7.873
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>88.076</b>	<b>7.873</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>3.713.829</b>	<b>3.483.376</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		434.720	444.078
<b>Egenkapital</b>		<b>484.720</b>	<b>494.078</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		53.000	58.150
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>53.000</b>	<b>58.150</b>
<hr/>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.833.666	0
Gæld til associerede virksomheder		0	2.496.956
Deposita		315.000	300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.148.666</b>	<b>2.796.956</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.251	8.250
Selskabsskat		0	26.025
Anden gæld		19.192	99.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.443</b>	<b>134.192</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.176.109</b>	<b>2.931.148</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>3.713.829</b>	<b>3.483.376</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	444.078	494.078
Forslag til resultatdisponering		-9.358	-9.358
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>434.720</b>	<b>484.720</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

### 2 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	59.380	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	7.482	196.149
	<b>66.862</b>	<b>196.149</b>

### 3 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.768	26.928
Regulering skat vedrørende tidligere år	822	777
Regulering af udskudt skat	-5.150	3.975
	<b>-1.560</b>	<b>31.680</b>

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	4.081.116
Tilgang	250.850
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>4.331.966</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	605.613
Årets afskrivninger	100.600
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>706.213</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>3.625.753</b>

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.833.666	0	2.833.666	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	2.496.956
Deposita	315.000	0	315.000	300.000
	<b>3.148.666</b>	<b>0</b>	<b>3.148.666</b>	<b>2.796.956</b>

# Noter

## 6 | 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 K.P.V. Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klostervej 3 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

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger	25 år

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, som for kortfristede forpligtelser normalt svarer til nominel værdi.