

# **Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS**

**c/o A/S Reinholdt W. Jorck, Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K**

**CVR-nr. 32 66 41 48**

## **Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2016.



---

Per Harder  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. april 2016

### Direktion



Ole Danielsen  
Direktør

### Bestyrelse



Per Harder  
Formand



Steen Nielsen



Søren Villy Lund

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. april 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Carsten Mønster  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS c/o A/S Reinholdt W. Jorck Jorcks Passage 1A, 1. 1162 København K
	CVR-nr.: 32 66 41 48
	Stiftet: 5. januar 2011
	Hjemsted: København K
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Harder, Formand Steen Nielsen Søren Villy Lund
<b>Direktion</b>	Ole Danielsen, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck, København

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 10.462 t.kr. mod 10.157 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.382 t.kr. mod 2.555 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

I løbet af 1. halvår 2016 forventes selskabet at blive fusioneret med aktieselskabet Reinholdt W. Jorck.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	10.461.506	10.157
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.984.275	-2.663
Andre eksterne omkostninger	-42.533	-39
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.434.698</b>	<b>7.455</b>
Andre finansielle indtægter	0	1
1 Andre finansielle omkostninger	-4.104.792	-3.648
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>3.329.906</b>	<b>3.808</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.970.817	84
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.300.723</b>	<b>3.892</b>
3 Skat af årets resultat	-1.919.000	-1.337
<b>Årets resultat</b>	<b>6.381.723</b>	<b>2.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.381.723	2.555
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.381.723</b>	<b>2.555</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	190.867.322	189.199
	Materielle anlægsaktiver i alt	190.867.322	189.199
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>190.867.322</b>	<b>189.199</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	29.059	403
	Periodeafgrænsningsposter	7.757	4
	Tilgodehavender i alt	36.816	407
	Likvide beholdninger	243.682	170
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>280.498</b>	<b>577</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>191.147.820</b>	<b>189.776</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
6	Overført resultat	19.972.756	13.591
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.097.756</b>	<b>13.716</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
7	Hensættelser til udskudt skat	6.673.000	4.754
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.673.000</b>	<b>4.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	94.850.055	103.239
	Deposita	1.973.455	1.997
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	64.489.046	65.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	161.312.556	170.736
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.399.437	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	151.178	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.747	67
	Anden gæld	379.146	503
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.064.508	570
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>164.377.064</b>	<b>171.306</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>191.147.820</b>	<b>189.776</b>
10	<b>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
11	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
12	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.272.233	2.673
Andre renteomkostninger	2.832.559	975
	<u>4.104.792</u>	<u>3.648</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering investeringsejendom	538.000	24
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.432.817	60
	<u>4.970.817</u>	<u>84</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	1.919.000	1.337
	<u>1.919.000</u>	<u>1.337</u>

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	189.175.000	189.175
Tilgang i årets løb	1.130.322	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>190.305.322</b>	<b>189.175</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	24.000	0
Årets regulering til dagsværdi	538.000	24
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>562.000</b>	<b>24</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>190.867.322</b>	<b>189.199</b>

Selskabets ejendom værdiansættes til skønnet dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Fastsættelse af dagsværdien foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for de kommende år. Budgetperioden er 7 år hvor det sidste år indgår som terminalår. Fra terminalåret følger alle stigninger inflationen. Terminalværdien fastsættes ved at kapitalisere cash flowet i terminalåret med det fastsatte afkastkrav.

De enkelte års cash flow samt terminalværdien tilbagediskonteres med det fastsatte afkastkrav tillagt inflation og summeres.

Cash flow defineres som ejendommens indtægter (lejeindtægt + øvrige indtægter – tomgang og lejerabat + forrentning af deposita) fratrukket ejendommens udgifter (driftsomkostninger + administration + løbende vedligeholdelse + planlagt vedligeholdelse).

Afkastkravet fastsættes af koncernens ledelse iht. ejendommens specifikke risiko samt iht. markedsudviklingen i øvrigt. Der anvendes ikke eksterne vurderinger ved værdiansættelsen.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent	4,75%
---------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i dagsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med -33.152 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 20.098 t.kr. til -13.055 t.kr.

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125		
	<b>125.000</b>	<b>125</b>		
Anpartskapitalen består af 125.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf.				
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	13.591.033	11.036		
Årets overførte overskud eller underskud	6.381.723	2.555		
	<b>19.972.756</b>	<b>13.591</b>		
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	4.754.000	3.417		
Udskudt skat af årets resultat	1.919.000	1.337		
	<b>6.673.000</b>	<b>4.754</b>		
<b>8. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>				
Langfristet gæld Reinholdt W. Jorck	64.489.046	65.500		
	<b>64.489.046</b>	<b>65.500</b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	64.489.046	65.500.000		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.399.437	89.394.885	97.249.492	103.239
Deposita	0	0	1.973.455	1.997
	<b>2.399.437</b>	<b>89.394.885</b>	<b>99.222.947</b>	<b>105.236</b>



**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>10. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	41.000	25
Honorar vedrørende lovpligtig revision	26.000	25
Andre ydelser	15.000	0
	<b>41.000</b>	<b>25</b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 190.867 t.kr.

**12. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A/S Reinholdt W. Jorck som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.