

Partnerselskabet Klostermuren

Kajerødvej 42 B

3460 Birkerød

CVR-nr. 39147475

Årsrapport for 2022

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-06-2023

Amanda Arentoft
Dirigent

Partnerselskabet Klostermuren

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Partnerselskabet Klostermuren

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Partnerselskabet Klostermuren.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22-06-2023

Direktion

Bodil Ørgård Retbøll
Direktør

Bestyrelse

Rene Denker
Formand

Bodil Ørgård Retbøll
Medlem

Amanda Ernestina Arentoft
Medlem

Niels Otto Thiesen
Medlem

Partnerselskabet Klostermuren

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Partnerselskabet Klostermuren

Vi har opstillet årsregnskabet for Partnerselskabet Klostermuren for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

København, den 22-06-2023

SkatteInform

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 15915641

Inge Nilsson
Statsautoriseret revisor
mne9880

Partnerselskabet Klostermuren

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Partnerselskabet Klostermuren Kajerødvej 42 B 3460 Birkerød
CVR-nr.	39147475
Stiftelsesdato	07-12-2017
Hjemsted	Rudersdal
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Rene Denker Bodil Ørgård Retbøll, Direktør Amanda Ernestina Arentoft Niels Otto Thiesen
Direktion	Bodil Ørgård Retbøll
Revisor	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54 1360 København K
CVR-nr.	15915641

Partnerselskabet Klostermuren

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i er at drive ejendomsselskab og at drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 223.772, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 17.393.463, og en egenkapital på kr. 5.500.968. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i årets løb, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til ledelsen.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Partnerselskabet Klostermuren

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Partnerselskabet Klostermuren for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Partnerselskabet Klostermuren

Anvendt regnskabspraksis

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter fra lejerne i ejendommen. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Partnerselskabet Klostermuren

Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt gæld til leverandører måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Partnerselskabet Klostermuren

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		477.821	543.899
Driftsresultat		477.821	543.899
Finansielle omkostninger		-254.049	-255.924
Resultat før skat		223.772	287.975
Årets resultat		223.772	287.975
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		223.772	287.975
Resultatdisponering		223.772	287.975

Partnerselskabet Klostermuren

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	16.755.671	16.755.671
Materielle anlægsaktiver		16.755.671	16.755.671
Anlægsaktiver		16.755.671	16.755.671
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		85.099	70.682
Andre tilgodehavender		6.135	0
Periodeafgrænsningsposter		7.184	6.501
Tilgodehavender		98.418	77.183
Likvide beholdninger		539.374	548.425
Omsætningsaktiver		637.792	625.608
Aktiver		17.393.463	17.381.279

Partnerselskabet Klostermuren

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		4.540.000	4.540.000
Overført resultat		960.968	737.196
Egenkapital		5.500.968	5.277.196
Gæld til kreditinstitutter		11.186.437	11.377.308
Langfristede gældsforpligtelser	2	11.186.437	11.377.308
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		191.461	191.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.908	40.770
Anden gæld, herunder mellemregninger med lejerne		337.125	360.991
Periodeafgrænsningsposter		140.564	134.014
Kortfristede gældsforpligtelser		706.058	726.775
Gældsforpligtelser		11.892.495	12.104.083
Passiver		17.393.463	17.381.279
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Særlige poster	4		

Partnerselskabet Klostermuren

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	4.540.000	737.196	5.277.196
Årets resultat		223.772	223.772
Egenkapital 31-12-2022	4.540.000	960.968	5.500.968

Partnerselskabet Klostermuren

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.755.671	16.755.671
Kostpris ultimo	16.755.671	16.755.671
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.755.671	16.755.671

Offentlig ejendomsværdi kr. 3.950.000

Ejendommen er beliggende i 4000 Roskilde

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommen er værdiansat svarende til et afkastkrav på 4,38%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og ejendommens stand. Ved beregning af dagsværdien er der taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af forventede vedligeholdelsesomkostninger på 50 kr. pr. kvm.

Ejendommens ændring i værdi ved ændring i afkastkrav med $\pm 1\%$ er henholdsvis kr. -3,1 mio. og kr. 5,0 mio.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.186.437	191.461	10.411.422
	11.186.437	191.461	10.411.422

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på i alt kr. 12.259.000 til Nykredit Realkredit A/S.

Partnerselskabet Klostermuren

Noter

	2022	2021
4. Særlige poster		
Erstatning for vandskade		
Tryk Forsikring	0	80.556
	<u>0</u>	<u>80.556</u>
Ikke forsikringsdækkede udgifter		
Foligerstatning vandskade	0	-55.000
Advokatomkostninger	-51.438	-90.562
	<u>-51.438</u>	<u>-145.562</u>

En del af selskabets udlejningsejendom er blevet ramt af en vandskade i regnskabsåret 2020.

Der er i 2021 afholdt advokatudgifter på kr. 90.562 og for 2022 kr. 51.438. Advokatudgifterne vedrører indgået forlig om en lejekompensation på kr. 55.000 vedrørende vandskaden..

Der er i 2021 modtaget en forsikringserstatning på kr. 80.556.

Årets resultat i 2021 er således blevet påvirket af væsentlige meromkostninger vedrørende vandskade på kr. 65.006.