

## **Partnerselskabet Klostermuren**

Kajerødvej 42 B

3460 Birkerød

CVR-nr. 39147475

## **Årsrapport for 2021**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-06-2022

---

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 08-06-2022

### **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 01-01-2021 - 31-12-2021 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 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 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 08-06-2022

#### **SkatteInform**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 15915641

Inge Nilsson  
Statsautoriseret revisor  
mne9880

## Partnerselskabet Klostermuren

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Partnerselskabet Klostermuren Kajerødvej 42 B 3460 Birkerød
CVR-nr.	39147475
Stiftelsesdato	07-12-2017
Hjemsted	Rudersdal
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Bestyrelse</b>	Rene Denker Bodil Ørgård Retbøll, Direktør Amanda Ernestina Arentoft Niels Otto Thiesen
<b>Direktion</b>	Bodil Ørgård Retbøll, Direktør
<b>Revisor</b>	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.

#### **Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet**

En del af selskabets udlejningsejendomme er blevet ramt af en vanskade i regnskabsåret 2020, som har medført udgifter på ialt kr. 145.562 regnskabsåret 2021. Herudover har virksomheden modtaget huslejekompensation på kr. 80.556.

Der henvises til note 9 om særlige poster.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 287.975, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 17.381.279, og en egenkapital på kr. 5.277.196.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

#### **Personaleforhold**

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

## **Partnerselskabet Klostermuren**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Partnerselskabet Klostermuren for 2021 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>543.899</b>	<b>310.190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>543.899</b>	<b>310.190</b>
Finansielle omkostninger		-255.924	-256.851
<b>Resultat før skat</b>		<b>287.975</b>	<b>53.339</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>287.975</b>	<b>53.339</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		287.975	53.339
<b>Resultatdisponering</b>		<b>287.975</b>	<b>53.339</b>

## Partnerselskabet Klostermuren

### Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	16.755.671	16.755.671
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>16.755.671</u>	<u>16.755.671</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>16.755.671</u>	<u>16.755.671</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.682	70.466
Andre tilgodehavender		0	1.318
Periodeafgrænsningsposter		6.501	6.075
<b>Tilgodehavender</b>		<u>77.183</u>	<u>77.859</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>548.425</u>	<u>385.368</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>625.608</u>	<u>463.227</u>
<b>Aktiver</b>		<u>17.381.279</u>	<u>17.218.898</u>

## Partnerselskabet Klostermuren

### Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.540.000	4.540.000
Overført resultat		737.196	449.221
<b>Egenkapital</b>		<b>5.277.196</b>	<b>4.989.221</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.377.308	11.567.820
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>11.377.308</b>	<b>11.567.820</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		191.000	190.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.770	43.200
Anden gæld, herunder mellemregninger med lejerne		360.991	298.975
Periodeafgrænsningsposter		134.014	129.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>726.775</b>	<b>661.857</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.104.083</b>	<b>12.229.677</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.381.279</b>	<b>17.218.898</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Særlige poster	4		

## Partnerselskabet Klostermuren

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	4.540.000	449.221	4.989.221
Årets resultat		287.975	287.975
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b>4.540.000</b>	<b>737.196</b>	<b>5.277.196</b>

## Partnerselskabet Klostermuren

### Noter

	2021	2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.755.671	16.755.671
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.755.671</b>	<b>16.755.671</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.755.671</b>	<b>16.755.671</b>

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 4,00%. 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. -3,4 mio. og kr. 5,6 mio.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.377.308	191.000	10.613.308
	<b>11.377.308</b>	<b>191.000</b>	<b>10.613.308</b>

### 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

	2021	2020
<b>4. Særlige poster</b>		
<b>Erstatning for vandskade</b>		
Tryg Forsikring	80.556	197.672
	<u>80.556</u>	<u>197.672</u>
<b>Forsikringsdækkede udgifter</b>		
Totalskimmel	0	-78.190
Miljørådgivning ApS	0	-119.482
	<u>0</u>	<u>-197.672</u>
<b>Ikke forsikringsdækkede udgifter</b>		
Foligerstatning vandskade	-55.000	0
Miljørådgivning ApS	0	-25.250
Advokatomkostninger	-90.562	-113.878
	<u>-145.562</u>	<u>-139.128</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 samt indgået forlig om en leje kompensation på kr. 55.000 vedrørende vandskaden..

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

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