

Partnerselskabet Klostermuren

Kajerødvej 42 B

3460 Birkerød

CVR-nr. 39147475

Årsrapport for 2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11-05-2021

Amanda Ernestina Arentoft
Dirigent

Partnerselskabet Klostermuren

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11-05-2021

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 01-01-2020 - 31-12-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen.

København, den 11-05-2021

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	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Rene Denker Bodil Ørgård Retbøll, Direktør Amanda Ernestina Arentoft Niels Otto Thiesen
Direktion	Bodil Ørgård Retbøll, Direktør
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.

Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

En del af selskabets udlejningsejendomme er blevet ramt af en vandskade i regnskabsåret 2020, som har givet udgifter på kr. 340.800. Efter vandskaden er der søgt om dækning af skaderne gennem forsikringsselskabet Tryg. Forsikringsselskabet har erstattet kr. 197.672, mens det resterende beløb på kr. 143.128, er erstattet af virksomheden selv.

Dette har således haft en negativ effekt på årets resultat med kr. 143.128.

Der henvises til note 9 om særlige poster.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 53.339, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 17.218.898, og en egenkapital på kr. 4.989.221.

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

Formål med intern regnskab

Vi har i det interne regnskab medtaget noteoplysninger, som ikke er lovkrævede i Årsregnskabsloven. Disse oplysninger er medtaget alene til kapitalejernes og ledelsens interne brug.

Generelt

Årsrapporten for Partnerselskabet Klostermuren for 2020 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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme 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 erhvervs ejendomme 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 investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi.

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

Partnerselskabet Klostermuren

Anvendt regnskabspraksis

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

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, gæld til leverandører samt anden gæld, 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

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

Partnerselskabet Klostermuren

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		310.190	521.759
Driftsresultat		310.190	521.759
Andre finansielle indtægter		0	369
Finansielle omkostninger		-256.851	-258.416
Resultat før skat		53.339	263.712
Årets resultat		53.339	263.712
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		53.339	263.712
Resultatdisponering		53.339	263.712

Partnerselskabet Klostermuren

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 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		70.466	95.625
Andre tilgodehavender		1.318	10.601
Periodeafgrænsningsposter		6.075	5.964
Tilgodehavender		77.859	112.190
Likvide beholdninger		385.368	473.677
Omsætningsaktiver		463.227	585.867
Aktiver		17.218.898	17.341.538

Partnerselskabet Klostermuren

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		4.540.000	4.540.000
Overført resultat		449.221	395.883
Egenkapital		4.989.221	4.935.883
Gæld til kreditinstitutter		11.567.820	11.757.437
Langfristede gældsforpligtelser	2	11.567.820	11.757.437
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		190.000	189.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.216	58.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.200	40.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		298.975	289.618
Periodeafgrænsningsposter		70.466	70.125
Kortfristede gældsforpligtelser		661.857	648.218
Gældsforpligtelser		12.229.677	12.405.655
Passiver		17.218.898	17.341.538
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Særlige poster	4		

Partnerselskabet Klostermuren

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2020	4.540.000	395.882	4.935.882
Årets resultat		53.339	53.339
Egenkapital 31-12-2020	4.540.000	449.221	4.989.221

Partnerselskabet Klostermuren

Noter

	2020	2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.755.671	16.725.034
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	30.637
Kostpris ultimo	16.755.671	16.755.671
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.755.671	16.755.671

Offentlig ejendomsværdi kr. 3.950.000

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	11.567.820	190.000	10.807.820
	11.567.820	190.000	10.807.820

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

	2020	2019
4. Særlige poster		
Erstatning for vandskade		
Tryg Forsikring	197.672	0
	<u>197.672</u>	<u>0</u>
Forsikringsdækkede udgifter		
Totalskimmel	-78.190	0
Miljørådgivning ApS	-119.482	0
	<u>-197.672</u>	<u>0</u>
Ikke forsikringsdækkede udgifter		
Totalskimmel	-4.000	0
Miljørådgivning ApS	-25.250	0
Advokatomkostninger	-113.878	0
	<u>-143.128</u>	<u>0</u>
Ikke forsikringsdækkede udgifter i alt	<u>-143.128</u>	<u>0</u>

En del af selskabets udlejningsejendomme er blevet ramt af en vandskade i regnskabsåret 2020. Efter vandskaden er der søgt om dækning af skaderne gennem forsikringssselskabet. Til sagen har der været udgifter på kr. 340.800, som er indregnet under "vedligeholdelsesomkostninger lejligheder og Advokatomkostninger"

Der er udbetalt kr. 197.672 inkl. moms. i sagen af Tryg forsikring. som er indregnet under "andre driftsindtægter"

Virksomheden har således ikke fået dækket udgifterne til advokaten på kr. 113.878, udgifter til Miljørådgivning på kr. 25.250 og udgifter til Totalskimmel på kr. 4.000.

Årets resultat er således blevet påvirket af væsentlige omkostninger, vedrørende Advokathonorar og vedligeholdelses udgifter på kr. 143.128.