

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33264380

Årsrapport for 2013

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. maj 2014

Anette Lonsdale
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Klosterengen P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264380
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen
Direktion	Anette Lonsdale
Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne.	København Ejendomme Holding ApS c/o DnB Nor Bank ASA Filial Danmark Dampfærgevej 28, 2100 København Ø
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Klosterengen P/S.

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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2014

Direktion

Anette Lonsdale

Bestyrelse

Bjørn Berg
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klosterengen P/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

I henhold til selskabets regnskabspraksis måles selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Selskabet har i forbindelse med regnskabsafslutningen indhentet vurdering fra en ekstern valuar. Den eksterne valuar har vurderet ejendommens dagsværdi på baggrund af den nuværende stand og benyttelse. Den eksterne valuar har pr. 31. december 2013 vurderet ejendommens værdi til t.kr. 41.000 (t.kr. 43.500 pr. 31. december 2012) Som anført i årsregnskabet er investeringsejendommen indregnet i balancen med t.kr. 48.146 pr. 31. december 2013 (t.kr. 48.146 pr. 31. december 2012). Det er derfor vores opfattelse, at investeringsejendommen er værdiansat t.kr. 7.146 for højt pr. 31. december 2013 (t.kr. 4.646 for højt pr. 31. december 2012). Som konsekvens heraf er egenkapitalen opgjort for højt med t.kr. 7.146 pr. 31. december 2013 (t.kr. 4.646 pr. 31. december 2012).

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. maj 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klosterengen P/S for 2013 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, planlagt og løbende vedligeholdelse, ejendomspasning samt administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdiregulering af investeringsejendomme samt urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast ud fra en af ledelsen fastsat afkastprocent.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

I posten periodeafgrænsningsposter under aktiverne, medtages afholdte udgifter som vedrører den efterfølgende regnskabsperiode.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
Lejeindtægter		3.435.161	3.366.140
Driftsomkostninger		<u>-1.701.552</u>	<u>-1.908.727</u>
Resultat før værdireguleringer		1.733.609	1.457.413
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	747.222	-118.125
Resultat før finansielle poster		2.480.831	1.339.288
Finansielle indtægter	2	0	3.375
Finansielle omkostninger	3	-1.345.320	-1.454.310
Årets resultat		1.135.511	-111.647
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.135.511</u>	<u>-111.647</u>
		1.135.511	-111.647

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S**Balance 31. december 2013**

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	48.146.400	48.146.400
Materielle anlægsaktiver i alt		48.146.400	48.146.400
Anlægsaktiver		48.146.400	48.146.400
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lejertilgodehavender		34.733	82.371
Andre tilgodehavender		2.104	2.104
Periodeafgrænsningsposter		11.973	92.456
Tilgodehavender		48.810	176.931
Likvide beholdninger		1.918.370	1.579.491
Omsætningsaktiver i alt		1.967.180	1.756.422
Aktiver i alt		50.113.580	49.902.822

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Balance 31. december 2013

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		-9.065.169	-10.200.680
Egenkapital i alt	6	-8.564.169	-9.699.680
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		39.578.936	40.326.158
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.822.671	17.822.671
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	57.401.607	58.148.829
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til "Deposita"		852.162	863.399
Forudbetalt leje		252.960	250.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.465	163.742
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.929	19.929
Anden gæld		123.626	155.662
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.276.142	1.453.673
Gældsforpligtelser i alt		58.677.749	59.602.502
Passiver i alt		50.113.580	49.902.822
Virksomhedens aktiviteter	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Oplysning om koncernregnskaber	11		

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Noter

	kr.	kr.
	2013	2012
1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering, af ejendom	0	0
Værdiregulering, af gæld	747.222	-118.125
	747.222	-118.125
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	0	3.375
Realiserede kursgevinster	0	0
	0	3.375
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-223.569	-324.175
Prioritetsrenter	-1.115.818	-1.115.738
Renteudgifter, andet	-5.933	-14.397
	-1.345.320	-1.454.310
	2013	2012
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	56.527.410	56.527.410
Kostpris ultimo	56.527.410	56.527.410
Af- og nedskrivninger primo	-8.381.010	-8.381.010
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.381.010	-8.381.010
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.146.400	48.146.400

Ejendomsselskabet Klosterengen P/S

Noter

	kr.	kr.
	2013	2012
5. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 501.000 fordelt i kommanditaktier á 1 kr. eller multipla heraf.

6. Egenkapital

kr.	Pr. 1. januar 2012	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2013
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-10.200.680	1.135.511	-9.065.169
	-9.699.680	1.135.511	-8.564.169

Ledelsen har konstateret, at selskabet har en negativ egenkapital. Ledelsen har sikret fortsat finansiering af virksomheden, som minimum til udgangen af 2014. Kapitalen forventes reetableret i forbindelse med løbende udvikling og deraf følgende værdiregulering af ejendommen frem mod senere afhændelse.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.578.936	0	39.578.936
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.822.671	0	17.822.671
	57.401.607	0	57.401.607

8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

Noter

kr.

kr.

9. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen blev erhvervet ved udgangen af 2010 til anslået markedsværdi. Der er indhentet ekstern vurdering af ejendommen ved udgangen af 2013, hvor ejendommen er værdiansat henholdsvis som fuldt udlejet (41.000 t.kr.) samt værdiansat som uudlejet (54.982 t.kr.). I vurderingen af ejendommen som udlejet, er benyttet den nettoindtjening som er budgetteret for ejendommen i 2014 og et afkast på 4,73 %. I vurderingen af ejendommen som ledig til salg, er der taget udgangspunkt i kendte kvadratmeter priser på salg der er gennemført i 2013 i området hvor ejendommen er beliggende.

Ledelsen har ved værdiansættelsen valgt at tage udgangspunkt i en vurdering af ejendommen som ledig til salg. Der er herefter foretaget en reduktion, som følge af forventet liggetid mv. Der er således usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendomsinvesteringen er struktureret således, at den muliggør salg af enkeltstående lejligheder ved ledighed. DNB koncernen har finansiell evne til løbende at vurdere strategien for sit ejerskab og eventuelt realisere enkelte lejligheder ved ledighed. Det er derfor vurderet, at værdiansættelsen af ejendommen som uudlejet vil være retningsgivende for selskabets vurdering til dagsværdien.

10. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 på t.kr. 48.146.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2013 tkr. 1.434.930.

11. Oplysning om koncernregnskaber

Med henvisning til årsregnskabslovens § 71 kan det oplyses at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab DNB ASA, Norge. Koncernregnskabet kan rekvireres hos DNB ASA Group Head Office, Dronning Eufemias gate 30, Bjørvika, Oslo, Norway.