

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

c/o DNB Bank ASA, Filial Danmark
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

CVR-nr. 33264402

Årsrapport for 2012

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2013

Anette Lonsdale
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S c/o DNB Bank ASA, Filial Danmark Dampfærgevej 28 2100 København Ø
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264402
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Hjemstedskommune	København
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 Klosterhaven P/S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Klosterhaven 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2013

Direktion

Anette Lonsdale

Bestyrelse

Bjørn Berg
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. maj 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S for 2012 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 nominal 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 nominal værdi.

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 31. december 2012

		kr. (12 mdr.)	kr. (13 mdr.)
	Note	2012	2010/11
Lejeindtægter		1.987.204	2.133.517
Driftsomkostninger		<u>-1.642.260</u>	<u>-2.509.754</u>
Resultat før værdireguleringer		344.944	-376.237
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	-55.588	-923.953
Resultat før finansielle poster		289.356	-1.300.190
Finansielle indtægter	2	1.397	10.273
Finansielle omkostninger	3	<u>-590.140</u>	<u>-609.010</u>
Årets resultat		<u>-299.387</u>	<u>-1.898.927</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>-299.387</u>	<u>-1.898.927</u>
		<u>-299.387</u>	<u>-1.898.927</u>

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S**Balance 31. december 2012**

		kr.	kr.
	Note	2012	2011
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>20.293.000</u>	<u>20.293.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>20.293.000</u>	<u>20.293.000</u>
Anlægsaktiver		<u>20.293.000</u>	<u>20.293.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lejertilgodehavender		9.679	34.458
Andre tilgodehavender		3.429.331	3.113.183
Periodeafgrænsningsposter		36.252	0
Tilgodehavender		<u>3.475.262</u>	<u>3.147.641</u>
Likvide beholdninger		<u>611.832</u>	<u>842.681</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.087.094</u>	<u>3.990.322</u>
Aktiver i alt		<u>24.380.094</u>	<u>24.283.322</u>

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Balance 31. december 2012

		kr.	kr.
	Note	2012	2011
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		-2.198.314	-1.898.927
Egenkapital i alt	6	-1.697.314	-1.397.927
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser		3.573.647	3.323.963
Hensatte forpligtelser		3.573.647	3.323.963
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		18.977.015	18.921.427
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.293.126	2.293.126
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	21.270.141	21.214.553
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til "Deposita"		497.165	535.894
Forudbetalt leje		148.675	161.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		523.463	353.534
Anden gæld		64.317	88.878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.233.620	1.142.733
Gældsforpligtelser i alt		22.503.761	22.357.286
Passiver i alt		24.380.094	24.283.322
Virksomhedens aktiviteter	8		
Panthæftelser og eventualforpligtelser	9		

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Noter

	kr.	kr.
	2012	2010/11
1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering, af ejendom	0	-2.526
Værdiregulering, af gæld	-55.588	-921.427
	-55.588	-923.953
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	1.397	10.273
Realiserede kursgevinster	0	0
	1.397	10.273
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-41.709	-57.328
Prioritetsrenter	-534.034	-551.682
Renteudgifter, andet	-14.397	0
	-590.140	-609.010
	2012	2011
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.295.526	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	20.295.526
Kostpris ultimo	20.295.526	20.295.526
Af- og nedskrivninger primo	-2.526	0
Årets nedskrivninger	0	-2.526
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.526	-2.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.293.000	20.293.000
5. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 2 år.

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

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Noter

kr.

kr.

6. Egenkapital

kr.

	Pr. 1. januar 2012	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2012
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-1.898.927	-299.387	-2.198.314
	-1.397.927	-299.387	-1.697.314

Ledelsen har konstateret, at selskabet har en negativ egenkapital. Ledelsen har sikret fortsat finansiering af virksomheden, som minimum til udgangen af 2013. 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	18.977.015	0	18.977.015
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.293.126	0	2.293.126
	21.270.141	0	21.270.141

8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

9. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 på t.kr. 20.293.

Herudover er der stillet sikkerhed i investeringsejendom over for ejerforeningen for i alt tkr. 1.290.

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 2012 tkr. 1.483.370.