

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

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

CVR-nr. 33264402

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 Klosterhaven P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264402
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 Klosterhaven P/S

Ledelsespåtegning

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klosterhaven 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 til at danne 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. 23.500 (t.kr. 21.500 pr. 31. december 2012). Som anført i årsregnskabet er investeringsejendommen indregnet i balancen med t.kr. 20.293 pr. 31. december 2013 (t.kr. 20.293 pr. 31. december 2012). Det er derfor vores opfattelse, at investeringsejendommen er værdiansat t.kr. 3.207 for lavt pr. 31. december 2013 (t.kr. 1.207 for lavt pr. 31. december 2012). Som konsekvens heraf er egenkapitalen opgjort for lavt med t.kr. 3.207 pr. 31. december 2013 (t.kr. 1.207 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 Klosterhaven P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klosterhaven 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, ejendomsparning 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 Klosterhaven P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
Lejeindtægter		2.100.273	1.987.204
Driftsomkostninger		<u>-1.455.389</u>	<u>-1.642.260</u>
Resultat før værdireguleringer		644.884	344.944
Værdiregulering Investeringsejendomme og gæld	1	351.634	-55.588
Resultat før finansielle poster		996.518	289.356
Finansielle indtægter	2	0	1.397
Finansielle omkostninger	3	-578.010	-590.140
Årets resultat		418.508	-299.387
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>418.508</u>	<u>-299.387</u>
		418.508	-299.387

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

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
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		7.878	9.679
Andre tilgodehavender		3.635.226	3.429.331
Periodeafgrænsningsposter		0	36.252
Tilgodehavender		<u>3.643.104</u>	<u>3.475.262</u>
Likvide beholdninger		<u>881.834</u>	<u>611.832</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.524.938</u>	<u>4.087.094</u>
Aktiver i alt		<u>24.817.938</u>	<u>24.380.094</u>

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Balance 31. december 2013

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		-1.779.806	-2.198.314
Egenkapital i alt	6	-1.278.806	-1.697.314
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser		3.831.824	3.573.647
Hensatte forpligtelser		3.831.824	3.573.647
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		18.625.382	18.977.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.293.126	2.293.126
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	20.918.508	21.270.141
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til "Deposita"		531.926	497.165
Forudbetalt leje		160.262	148.675
Gæld til tilknyttede virksomheder		523.463	523.463
Anden gæld		130.761	64.317
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.346.412	1.233.620
Gældsforpligtelser i alt		22.264.920	22.503.761
Passiver i alt		24.817.938	24.380.094
Virksomhedens aktiviteter	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Oplysning om koncernregnskaber	11		

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Noter

	kr.	kr.
	2013	2012
1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering, af ejendom	0	0
Værdiregulering, af gæld	351.634	-55.588
	351.634	-55.588
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	0	1.397
Realiserede kursgevinster	0	0
	0	1.397
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-28.765	-41.709
Prioritetsrenter	-543.035	-534.034
Renteudgifter, andet	-5.933	-14.397
Renteudgifter, kreditorer	-277	0
	-578.010	-590.140
4. Investeringsejendomme		
	2013	2012
Kostpris primo	20.295.526	20.295.526
Kostpris ultimo	20.295.526	20.295.526
Af- og nedskrivninger primo	-2.526	-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 3 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 2013	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2013
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-2.198.314	418.508	-1.779.806
	-1.697.314	418.508	-1.278.806

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	18.625.382	0	18.625.382
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.293.126	0	2.293.126
	20.918.508	0	20.918.508

8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

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 (23.500 t.kr.) samt værdiansat som uudlejet (31.213 t.kr.). I vurderingen af ejendommen som udlejet, er benyttet den nettoindtjening som er budgetteret for ejendommen i 2014 og et afkast på 3,53 %. I vurdering 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. 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.

Noter

kr.

kr.

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. 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 2013 tkr. 1.455.884.

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, Bjørvik, Oslo, Norway.