

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

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

CVR-nr. 33264402

Årsrapport for 2014

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2015

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 2014 - 31. december 2014
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 Bank ASA Filial Danmark Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2013 indeholdt et forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, som efter vores opfattelse var værdiansat t.kr 3.207 for lavt. Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2014 indeholder derfor også et forbehold for dette forholds indvirkning på resultatopgørelsen for 2014 samt for sammenligningstallene for regnskabsåret 2013.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. april 2015

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 2014 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder bankindeståender.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		2.203.426	2.100.273
Driftsomkostninger		<u>-1.425.555</u>	<u>-1.455.389</u>
Resultat før værdireguleringer		777.871	644.884
Værdiregulering Investeringsejendomme og gæld	1	9.424.475	351.634
Resultat før finansielle poster		10.202.346	996.518
Finansielle indtægter	2	620	0
Finansielle omkostninger	3	-577.468	-578.010
Årets resultat		9.625.498	418.508
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.625.498</u>	<u>418.508</u>
		9.625.498	418.508

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Balance 31. december 2014

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	29.300.000	20.293.000
Materielle anlægsaktiver i alt		29.300.000	20.293.000
Anlægsaktiver		29.300.000	20.293.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lejertilgodehavender		12.018	7.878
Andre tilgodehavender		3.883.008	3.635.226
Tilgodehavender		3.895.026	3.643.104
Likvide beholdninger		823.490	881.834
Omsætningsaktiver i alt		4.718.516	4.524.938
Aktiver i alt		34.018.516	24.817.938

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Balance 31. december 2014

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		7.845.692	-1.779.806
Egenkapital i alt	6	8.346.692	-1.278.806
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser		4.094.149	3.831.824
Hensatte forpligtelser		4.094.149	3.831.824
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		18.207.907	18.625.382
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.293.126	2.293.126
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	20.501.033	20.918.508
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til "Deposita"		526.950	531.926
Forudbetalt leje		168.793	160.262
Gæld til tilknyttede virksomheder		323.463	523.463
Anden gæld		57.436	130.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.076.642	1.346.412
Gældsforpligtelser i alt		21.577.675	22.264.920
Passiver i alt		34.018.516	24.817.938
Virksomhedens aktiviteter	8		
Regnskabsmæssige skøn og estimater	9		
Eventualforpligtelser	10		
Oplysning om koncernregnskaber	11		

Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

Noter

	kr.	kr.
	2014	2013
1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering af ejendom	9.007.000	0
Værdiregulering af gæld	417.475	351.634
	9.424.475	351.634
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, andet	620	0
	620	0
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-28.765	-28.765
Prioritetsrenter	-543.035	-543.035
Renteudgifter, andet	-5.668	-5.933
Renteudgifter, kreditorer	0	-277
	-577.468	-578.010
4. Investeringsejendomme		
	2014	2013
Kostpris primo	20.295.526	20.295.526
Kostpris ultimo	20.295.526	20.295.526
Dagsværdireguleringer primo	-2.526	-2.526
Årets værdireguleringer	9.007.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	9.004.474	-2.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.300.000	20.293.000
Afkastkrav: 2014, 5,0% 2013, 3,53%		
5. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 4 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 2014	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2014
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-1.779.806	9.625.498	7.845.692
	-1.278.806	9.625.498	8.346.692

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.207.907	0	18.207.907
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.293.126	0	2.293.126
	20.501.033	0	20.501.033

8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

9. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi baseret på en ekstern valuars vurdering af ejendommen ved udgangen af 2014. Den eksterne valuars vurdering er opgjort på grundlag af en Discounted-Cash-Flow (DCF) model, der indeholder skøn over fremtidige pengestrømme og aftastkrav. Ejendommens pengestrømme er skønnet og budgetteret på grundlag af selskabets eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger samt skøn over pengestrømme ved frasalg af lejligheder.

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 2014 på t.kr. 29.300.

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 2014 tkr. 1.423.251.

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.