

# **Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S**

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

CVR-nr. 33264402

## **Årsrapport for 2015**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2016

---

Kim Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger .....             | 3           |
| Ledelsespåtegning .....                  | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis.....            | 6           |
| Resultatopgørelse .....                  | 8           |
| Balance .....                            | 9           |
| Noter .....                              | 11          |

## **Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>      | Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S<br>c/o DEAS A/S<br>Dirch Passers Alle 76<br>2000 Frederiksberg  |
| Telefon                  | 70302020 (administrator)   |
| Telefax                  | 70302021 (administrator)   |
| CVR-nr.                  | 33264402   |
| Regnskabsår              | 1. januar 2015 - 31. december 2015   |
| Hjemstedskommune         | Frederiksberg  |
| <b>Bestyrelse</b>        | Morten Østrup Møller, Formand<br>Michael Dinesen<br>Hans Christian Melgaard  |
| <b>Direktion</b>         | Hans Christian Melgaard, Direktør  |
| <b>Aktionærer</b>        | Coller Partners 629 Harald Denmark K/S<br>c/o Gorrissen Federspiel<br>H.C. Andersens Boulevard 12<br>1553 København V                          |
| <b>Revisor</b>           | PriceewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup<br>CVR-nr.: 33771231                    |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes den 31. marts 2016, hos<br>Gorrissen Federspiel, H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København<br>V, Danmark. |

## **Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

### **Direktion**

Hans Christian Melgaard  
Direktør

### **Bestyrelse**

Morten Østrup Møller  
Formand

Michael Dinesen

Hans Christian Melgaard

## **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 2015 - 31. december 2015, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 31. marts 2016

#### **PricewaterhouseCoopers**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr.:33771231

Jesper Wiinholt  
Statsautoriseret revisor

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
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 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at selskabet har ændret regnskabspraksis på forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, som tidligere har været målt til dagsværdi, men som nu måles til amortiseret kostpris. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstallene, da selskabet har anvendt lempelsen i overgangsbekendtgørelsen, der giver mulighed for, at kostprisen på gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendommen kan opgøres til dagsværdien på den seneste balancedag før overgangen til ny regnskabspraksis, hvilket er den 1. januar 2015.

Ændringerne har ikke påvirket årets resultat efter skat, balancesum og egenkapital.

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 og amortisering af låneomkostninger samt realiserede kursgevinster på indfrieede realkreditlån.

#### **Grundejernes Investeringsfond**

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Boligreguleringslovens § 18b aktiveres og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b indregnes som en hensat forpligtelse.

I de tilfælde, hvor hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens § 18b) ikke skal indbetales eller hensættes som forpligtelse, modregnes de foretagne hensættelser i de afholdte driftsomkostninger på ejendommene.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld**

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

#### **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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

## **Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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**

Prioritetsgæld, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

### Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Lejeindtægter                          |      | 2.199.976         | 2.203.426         |
| Driftsomkostninger                     |      | -1.090.546        | -1.425.555        |
| <b>Resultat før værdireguleringer</b>  |      | <b>1.109.430</b>  | <b>777.871</b>    |
| Værdiregulering Investeringsejendomme  | 1    | -3.300.000        | 9.424.475         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>-2.190.570</b> | <b>10.202.346</b> |
| Finansielle indtægter                  | 2    | 208.839           | 620               |
| Finansielle omkostninger               | 3    | -257.634          | -577.468          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-2.239.365</b> | <b>9.625.498</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                   |                   |
| Overført resultat                      |      | -2.239.365        | 9.625.498         |
|  |      | <b>-2.239.365</b> | <b>9.625.498</b>  |

**Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S****Balance 31. december 2015**

|                                       | Note | 2015<br>kr.              | 2014<br>kr.              |
|---------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                        |      |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |      |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |      |                          |                          |
| Investeringsejendomme                 | 4    | <u>26.000.000</u>        | <u>29.300.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b><u>26.000.000</u></b> | <b><u>29.300.000</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |      | <b><u>26.000.000</u></b> | <b><u>29.300.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |      |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |      |                          |                          |
| Lejertilgodehavender                  |      | 50.690                   | 12.018                   |
| Andre tilgodehavender                 |      | <u>4.153.915</u>         | <u>3.883.008</u>         |
| <b>Tilgodehavender</b>                |      | <b><u>4.204.605</u></b>  | <b><u>3.895.026</u></b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |      | <b><u>801.975</u></b>    | <b><u>823.490</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b><u>5.006.580</u></b>  | <b><u>4.718.516</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <b><u>31.006.580</u></b> | <b><u>34.018.516</u></b> |

## Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

### Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |
| Aktiekapital                                       | 5    | 501.000           | 501.000           |
| Overført resultat                                  |      | 5.606.327         | 7.845.692         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | 6    | <b>6.107.327</b>  | <b>8.346.692</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      |                   |                   |
| Andre hensatte forpligtelser                       |      | 4.362.819         | 4.094.149         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>4.362.819</b>  | <b>4.094.149</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 17.891.043        | 18.207.907        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 1.717.558         | 2.293.126         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | 7    | <b>19.608.601</b> | <b>20.501.033</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                   |                   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 90.062            | 0                 |
| Gæld til "Deposita"                                |      | 530.257           | 526.950           |
| Forudbetalt leje                                   |      | 188.905           | 168.793           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 40.125            | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 12.715            | 323.463           |
| Anden gæld   |      | 65.769            | 57.436            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |      | <b>927.833</b>    | <b>1.076.642</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>20.536.434</b> | <b>21.577.675</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>31.006.580</b> | <b>34.018.516</b> |
| Virksomhedens aktiviteter                          | 8    |                   |                   |
| Regnskabsmæssige skøn og estimater                 | 9    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                              | 10   |                   |                   |

## Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S

| Noter  | kr.               | kr.               |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2015              | 2014              |
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                   |                   |
| Værdiregulering af ejendom                         | -3.300.000        | 9.007.000         |
| Værdiregulering af gæld                            | 0                 | 417.475           |
|  | <b>-3.300.000</b> | <b>9.424.475</b>  |
| <b>2. Finansielle indtægter</b>                    |                   |                   |
| Realiserede kursgevinster                          | 207.907           | 0                 |
| Renteindtægter, andet                              | 932               | 620               |
|  | <b>208.839</b>    | <b>620</b>        |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b>                 |                   |                   |
| Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed      | -15.444           | -28.765           |
| Prioritetsrenter                                   | -226.337          | -543.035          |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder         | -12.714           | -5.668            |
| Afskrivning af låneomkostninger                    | -148              | 0                 |
| Renteomkostninger, bank                            | -2.991            | 0                 |
|  | <b>-257.634</b>   | <b>-577.468</b>   |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris primo                                     | 20.295.526        | 20.295.526        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>20.295.526</b> | <b>20.295.526</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                        | 9.004.474         | -2.526            |
| Årets værdireguleringer                            | -3.300.000        | 9.007.000         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                | <b>5.704.474</b>  | <b>9.004.474</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>26.000.000</b> | <b>29.300.000</b> |
| Afkastkrav:  |                   |                   |
| 2015: Der henvises til note 9.                     |                   |                   |
| 2014, 5,0%   |                   |                   |
| 2013, 3,53%  |                   |                   |
| <b>5. Selskabskapital</b>                          |                   |                   |
| Aktiekapital pr. 31. december                      | 501.000           | 501.000           |
|  | <b>501.000</b>    | <b>501.000</b>    |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 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

|                   | <b>Pr. 1. januar<br/>2015</b> | <b>Forslag til<br/>årets resultat<br/>fordeling</b> | <b>Pr. 31.<br/>december<br/>2015</b> |
|-------------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|
| Selskabskapital   | 501.000                       |   | 501.000                              |
| Overført resultat | 7.845.692                     | -2.239.365  | 5.606.327                            |
|                   | <b>8.346.692</b>              | <b>-2.239.365</b>                                   | <b>6.107.327</b>                     |

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 17.891.043                    | 90.062                           | 17.551.443                    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.717.558                     | 0                                | 1.717.558                     |
|                                   | <b>19.608.601</b>             | <b>90.062</b>                    | <b>19.269.001</b>             |

### 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 der pr. 31. december 2015 er baseret på vurderingen i forbindelse med salg af selskabet pr. 30. november 2015.

### 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 2015 på t.kr. 26.000.

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

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkautions 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 2015 tkr. 1.500.430.