

KOLLEGIEHAVEN ApS

Årsrapport
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/12/2012

Svend Peder Falk-Rønne
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KOLLEGIEHAVEN ApS
Dronningens Tværgade 30
1302 København K

CVR-nr: 26918774

Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

Revisor

TIMEVISION FREDERIKSBERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
Falkoner Alle 1

2000 Frederiksberg

CVR-nr: 31943582

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2011 til 30. juni 2012 for Kollegiehaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24/10/2012

Direktion

Svend Peder Falk-Rønne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i KOLLEGIEHAVEN ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KOLLEGIEHAVEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 handlinger 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets "Noter, Andre væsentlige oplysninger" og ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at selskabet har lidt et nettotab på DKK 4.925.462 i regnskabsåret, og at selskabets forpligtelser oversteg de samlede aktiver med DKK 30.311.754 den 30. juni 2012. Som oplyst foreligger der en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængigt af bankens fortsatte velvilje.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, 24/10/2012

Christian Lundgaard
Registreret Revisor
TimeVision Frederiksberg

Torben Bille Jensen
Registreret Revisor
TimeVision Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, udlejning samt investering.

Usikkerheder

Selskabet har i regnskabsåret lidt et nettotab på DKK 4.925.462, og selskabets forpligtelser oversteg de samlede aktiver med DKK 30.311.754 den 30. juni 2012. Der foreligger en væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Det er en væsentlig forudsætning for fortsat drift, at selskabet kan opretholde sin finansiering i de kommende år. Der henvises til omtalen heraf under "Noter, andre væsentlige oplysninger".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale med sine pantsikrede kreditorer, bortset fra Danske Bank A/S, om at renten i perioden 1.7. 2012 til 1.7.2017 afregnes med 3 % p.a., og at der ikke afdrages.

Med Danske Bank A/S foreligger aftale om kvartalsvis afdrag af lånet.

Ledelsen har i regnskabsåret valgt at indregne en kautionsforpligtelse i balancen på TDKK 10.582 for et søsterselskab. Det er aftalt med Vestjysk Bank A/S, at selskabet skal betale renter med 3 % p.a. af beløbet fra og med 1. juli 2012.

Korrektion af sidste års nedskrivning på Målaren 2 KB i alt DKK 4.826.365 fremkommer som følge af en korrektion i beregningen af avancen på et eventuelt salg af den svenske ejendom.

Som kommanditist i kommanditselskabet Målaren 2 KB, Malmø, opkræver Skatteverket skat af overskuddet hos Kollegiehaven ApS. Tidligere års indkomstskat i Målaren 2 KB er således indregnet i balancen som en gældsforpligtelse, og tilsvarende udgiftsført under regnskabsposten "Andre skatter".

Selskabets primære aktivitet, som er køb og salg, samt udlejning af fast ejendom, er i stand til at generere et positivt resultat. Selskabets ledelse forventer derfor fremadrettet at kunne retablere egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter med fradrag af omkostninger til skat og forsikringer, vedligeholdelse, øvrige driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat indregnes regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst fremkommer ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat beregnes heraf med en skatteprocent på 25.

Udskudt skat fremkommer som 25 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder.

For selskabets ejendomme er den udskudte skat dog beregnet på grundlag af skattemæssigt genvundne afskrivninger tillagt en ejendomsavance beregnet med udgangspunkt i ejendommenes bogførte værdi.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til ibrugtagning, samt efterfølgende omkostninger til forbedringer.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet er taget i regnskabsårets realiserede tal. Ledelsen fastsætter afkastkravet ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype med vægt på stand, beliggenhed samt det generelle renteniveau.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen. Nettoopskrivningerne henføres via overskudsdisponeringen til "Reserver for opskrivninger" under egenkapitalen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdien af fast ejendom i et svensk selskab er indregnet til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet er taget i regnskabsårets realiserede tal. Ledelsen

fastsætter afkastkravet ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype med vægt på stand, beliggenhed samt det generelle renteniveau.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og valutalån indregnes til kostpris (nettoprovenu) på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gælden til (amortiseret) kostpris.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta samt behandling af valutakursfortjenester og –tab

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning		8.094.584	7.770.779
Andre driftsindtægter		1.721.387	1.713.910
Eksterne omkostninger		-1.238.270	-1.148.386
Bruttoresultat		8.577.701	8.336.303
Resultat af ordinær primær drift		8.577.701	8.336.303
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-5.625	-7.542
Andre finansielle indtægter		450.142	111.315
Nedskrivning af finansielle aktiver		4.826.365	-14.657.366
Øvrige finansielle omkostninger		-16.463.255	-6.029.708
Ordinært resultat før skat		-2.614.672	-12.246.998
Ekstraordinært resultat før skat		-2.614.672	-12.246.998
Skat af årets resultat	1	-1.388.300	3.555.590
Andre skatter		-922.490	0
Årets resultat		-4.925.462	-8.691.408
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.925.462	-8.691.408
I alt		-4.925.462	-8.691.408

Balance 30. juni 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		98.500.000	98.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	98.500.000	98.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		200.440	202.263
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.398.220	1.382.268
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.124.237	1.652.997
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	9.722.897	3.237.528
Anlægsaktiver i alt		108.222.897	101.737.528
Andre tilgodehavender		304.127	556.746
Periodeafgrænsningsposter		5.982	21.986
Tilgodehavender i alt		310.109	578.732
Likvide beholdninger		1.037.170	832.079
Omsætningsaktiver i alt		1.347.279	1.410.811
AKTIVER I ALT		109.570.176	103.148.339

Balance 30. juni 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		20.990.762	20.990.762
Overført resultat		-51.427.516	-46.502.054
Egenkapital i alt		-30.311.754	-25.386.292
Hensættelse til udskudt skat	5	12.546.664	10.935.919
Hensatte forpligtelser i alt		12.546.664	10.935.919
Gæld til realkreditinstitutter		96.659.772	99.354.052
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.470.347	11.688.751
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	108.130.119	111.042.803
Gæld til realkreditinstitutter		2.620.000	2.595.000
Gæld til banker		75.484	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.003.531	1.942.964
Leverandører af varer og tjenesteydelser		311.205	88.125
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	178.779
Anden gæld		12.088.617	666.992
Del af periodeafgrænsningsposter		2.106.310	1.084.049
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.205.147	6.555.909
Gældsforpligtelser i alt		127.335.266	117.598.712
PASSIVER I ALT		109.570.176	103.148.339

Noter

1. Skat af årets resultat

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Regulering af tidl. års skat	-222.445	0
Regulering af udskudt skat	1.610.745	-3.555.590
Skat af årets resultat i alt	1.388.300	-3.555.590

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	70.512.317	70.512.317
Samlet anskaffelsessum	70.512.317	70.512.317
Opskrivninger, primo	27.987.683	27.987.683
Samlede opskrivninger	27.987.683	27.987.683
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	98.500.000	98.500.000

Ejendomsværdi pr. 30. juni 2012 DKK 61.000.000.

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	209.730	209.730
Samlet anskaffelsessum	209.730	209.730
Værdireguleringer, primo	-7.467	-3.361
Årets resultatandele før skat	-5.625	-7.542
Øvrige egenkapitalbevægelser	3.802	3.436
Samlet værdiregulering	-9.290	-7.467
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	200.440	202.263

Kapitalandele består af:

Anparter i Komplementarselskabet Lindberghs Vej 8 APS, med hjemsted i Københavns Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelen er 100 %.

Aktier i Akterskeppet Förvaltnings AB, med hjemsted i Malmø Kommune, Sverige, nom. SEK 100.000. Ejerandelen er 100 %.

4. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5. Hensættelse til udskudt skat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	10.935.919	15.730.139
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	1.610.745	-4.794.220
Hensættelser til udskudt skat i alt	12.546.664	10.935.919

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 108.130.119 forfalder DKK 20.625.000 efter 5 år.

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Usikkerhed om fortsat drift

Der foreligger en væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har i regnskabsåret lidt et nettotab på DKK 4.925.462, og selskabets forpligtelser oversteg de samlede aktiver med DKK 30.311.754 den 30. juni 2012. Dette kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

For gældende lånearrangementer med banker forholder det sig således, at valutilånet i Nykredit Bank TDKK 5.054 skal fornyes i december 2014, og valutilånet i Danske Bank TDKK 82.785 skal fornyes i maj 2016.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

Leje- og leasingforpligtelser

Ingen.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på nom. DKK 100.000.000 og deponeret gældsbreve på nom. DKK 4.281.000. Der er givet pant i unoterede aktier nom. SEK 100.000 i Akterskeppet Förvaltning AB, unoterede aktier nom. SEK 100 i Målaren 2 KB, samt pant i den mellemregning som Kollegiehaven ApS har med Målaren 2 KB. Desuden er der givet pant i unoterede anparter nom. DKK 125.000 i Lindberghs Vej 8 ApS og unoterede anparter nom. DKK 62.500 i Kollegiehaven ApS.

Der er udstedt pantebreve på nom. DKK 8.000.000 (restværdi DKK 5.510.045) med sikkerhed i ejendommen, som er indregnet i balancen med DKK 98.500.000.

Til sikkerhed for udstedte gældsbreve nom. SEK 21.500.000 (restværdi DKK 17.276.447) er der givet sekundær pant i omtalte skadesløsbrev på nom. DKK 100.000.000. Desuden er der givet sekundær pant i ejerpantebreve nom. SEK 62.500.000 (restværdi ca. SEK 50.300.000) i den svenske ejendom Julius 1 i Målaren 2 KB, samt pant i anparterne i Akterskeppet Förvaltning AB.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 19. dec 2012.