

# **Ejendomsselskabet Henriettevej P/S**

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

CVR-nr. 33264437

## **Årsrapport for 2012**

2. regnskabsår

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

---

Anette Lonsdale  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Henriettevej P/S c/o DNB Bank ASA, Filial Danmark Dampfærgevej 28 2100 København Ø
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264437
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Hjemstedskommune	København
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen
<b>Direktion</b>	Anette Lonsdale
<b>Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne.</b>	København Ejendomme Holding ApS c/o DnB Nor Bank ASA Filial Danmark Dampfærgevej 28, 2100 København Ø
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

## **Ejendomsselskabet Henriettevej P/S**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Henriettevej 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 Henriettevej P/S**

### **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

#### **Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Henriettevej P/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henriettevej 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 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 2012 vurderet ejendommens værdi til t.kr. 45.500 (t.kr. 45.500 pr. 31. december 2011). Som anført i årsregnskabet er investeringsejendommen indregnet i balancen med t.kr. 50.496 pr. 31. december 2012 (t.kr. 50.496 pr. 31. december 2011). Investeringsejendommen kan derfor være værdiansat t.kr. 4.996 for højt pr. 31. december 2012 (t.kr. 4.996 pr. 31. december 2011). Som konsekvens heraf kan egenkapitalen være opgjort for højt med t.kr. 4.996 pr. 31. december 2012 (t.kr. 4.996 pr. 31. december 2011).

##### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke 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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henriettevej 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 Henriettevej P/S

### Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 31. december 2012

		kr. (12 mdr.)	kr. (13 mdr.)
	Note	2012	2010/11
Lejeindtægter		2.459.591	2.648.797
Driftsomkostninger		<u>-1.130.718</u>	<u>-1.461.508</u>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>1.328.873</b>	<b>1.187.289</b>
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	-134.338	-2.229.183
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.194.535</b>	<b>-1.041.894</b>
Finansielle indtægter	2	2.636	12.970
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.432.234</u>	<u>-1.510.250</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-235.063</u></b>	<b><u>-2.539.174</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>-235.063</u>	<u>-2.539.174</u>
		<b><u>-235.063</u></b>	<b><u>-2.539.174</u></b>

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

		kr.	kr.
	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	50.496.000	50.496.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.496.000</b>	<b>50.496.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.496.000</b>	<b>50.496.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Lejertilgodehavender		28.344	21.516
Andre tilgodehavender		0	728
Periodeafgrænsningsposter		31.371	18.963
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.715</b>	<b>41.207</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.060.480</b>	<b>1.474.809</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.120.195</b>	<b>1.516.016</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>51.616.195</b>	<b>52.012.016</b>

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

		kr.	kr.
	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		-2.774.237	-2.539.174
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b>-2.273.237</b>	<b>-2.038.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		45.861.120	45.726.783
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.996.000	6.996.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b>52.857.120</b>	<b>52.722.783</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til "Deposita"		654.011	625.926
Forudbetalt leje		200.107	191.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.976	26.683
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.929	353.534
Anden gæld		130.289	130.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.032.312</b>	<b>1.327.407</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>53.889.432</b>	<b>54.050.190</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>51.616.195</b>	<b>52.012.016</b>
Virksomhedens aktiviteter	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Panthæftelser og eventualforpligtelser	10		

## Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

### Noter

	kr.	kr.
	2012	2010/11
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld</b>		
Værdiregulering, af ejendom	0	-2.400
Værdiregulering, af gæld	-134.338	-2.226.783
	<b>-134.338</b>	<b>-2.229.183</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	2.636	12.970
Realiserede kursgevinster	0	0
	<b>2.636</b>	<b>12.970</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-127.250	-174.900
Prioritetsrenter	-1.290.583	-1.335.350
Renteudgifter, andet	-14.397	0
Renteudgifter, kreditorer	-4	0
	<b>-1.432.234</b>	<b>-1.510.250</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	50.498.400	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	50.498.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.498.400</b>	<b>50.498.400</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.400	0
Årets nedskrivninger	0	-2.400
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.400</b>	<b>-2.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.496.000</b>	<b>50.496.000</b>

## Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

### Noter

kr. kr.

**2012** **2011**

### 5. Selskabskapital

Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 2 år.

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

### 6. Egenkapital

kr.

	<b>Pr. 1. januar 2012</b>	<b>Forslag til årets resultat fordeling</b>	<b>Pr. 31. december 2012</b>
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-2.539.174	-235.063	-2.774.237
	<b>-2.038.174</b>	<b>-235.063</b>	<b>-2.273.237</b>

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

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Gæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	45.861.120	0	45.861.120
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.996.000	0	6.996.000
	<b>52.857.120</b>	<b>0</b>	<b>52.857.120</b>

### 8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

**Noter**

kr.

kr.

**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 2012, hvor ejendommen er værdiansat henholdsvis som fuldt udlejet ( 45.500 t.kr. ) samt værdiansat som uudlejet ( 51.184 t.kr.). I vurderingen af ejendommen som udlejet, er benyttet den nettoindtjening som er budgetteret for ejendommen i 2013 og et afkast på 4,23 %. I vurderingen af ejendommen som ledig til salg, er der taget udgangspunkt i kendte kvadratmeter priser på salg der er gennemført i 2012 i området hvor ejendommen er beliggende.

Ledelsen har ved værdiansættelsen valgt at tage udgangspunkt i en vurdering af ejendommen som ledig til salg. Der er herefter foretaget reduktion, som følge af forventet liggetid mv. Der er således usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen.

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.

**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 2012 på t.kr. 50.496.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkautions 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. 1.456.486.