

Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS

CVR-nr. 32664148

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25.04.2013.

Dirigent

Navn: Anne-Marie Thygesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S

CVR-nr.: 32664148

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Henrik Cederholm
Carsten Malby

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.04.2013

Direktion

Henrik Cederholm

Carsten Malby

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klostergaarden ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 05.04.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Keld Danielsen
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i og drive fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.353 t.kr., en aktivsum på 180.822 t.kr. og en egenkapital på 7.278 t.kr.

Selskabet forventer et positivt likviditetsforløb i det kommende år, der kan servicere selskabets forpligtelser på de aftalte vilkår, idet moderselskabet har givet tilsagn om ikke at kræve mellemværendet indfriet i perioden frem til 31. maj 2014, udover hvad selskabets drift tillader som going concern.

Investerings ejendommen er i årsrapporten målt til dagsværdi, baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav er dagsværdien for ejendommen fastsat til 175 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld/bankgæld m.m. til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Regulering af gæld til dagsværdi”.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning		10.397.070	12.317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	19.016
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(3.295.523)	(8.517)
Andre eksterne omkostninger		(1.670.043)	(571)
Ejendomsomkostninger		<u>(2.346.260)</u>	<u>(2.389)</u>
Driftsresultat		3.085.244	19.856
Andre finansielle indtægter	1	28.004	295
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(4.749.698)</u>	<u>(5.129)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.636.450)	15.022
Skat af ordinært resultat	3	<u>283.000</u>	<u>(3.868)</u>
Årets resultat		<u>(1.353.450)</u>	<u>11.154</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.353.450)</u>	<u>11.154</u>
		<u>(1.353.450)</u>	<u>11.154</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		175.524.105	170.000
Materielle anlægsaktiver		<u>175.524.105</u>	<u>170.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>175.524.105</u>	 <u>170.000</u>
Andre tilgodehavender		188.742	636
Tilgodehavender		<u>188.742</u>	<u>636</u>
 Likvide beholdninger		 <u>5.108.846</u>	 <u>9.051</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>5.297.588</u>	 <u>9.687</u>
 Aktiver		 <u>180.821.693</u>	 <u>179.687</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>7.153.454</u>	<u>8.507</u>
Egenkapital		<u>7.278.454</u>	<u>8.632</u>
Udskudt skat	5	<u>2.889.000</u>	<u>3.172</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.889.000</u>	<u>3.172</u>
Gæld til realkreditinstitutter		112.346.456	113.324
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	<u>53.392.351</u>	<u>52.369</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>165.738.807</u>	<u>165.693</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.964.510	173
Anden gæld		<u>2.950.922</u>	<u>2.017</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.915.432</u>	<u>2.190</u>
Gældsforpligtelser		<u>170.654.239</u>	<u>167.883</u>
Passiver		<u>180.821.693</u>	<u>179.687</u>
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.506.904	8.631.904
Årets resultat	0	(1.353.450)	(1.353.450)
Egenkapital ultimo	125.000	7.153.454	7.278.454

Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	28.004	295
	28.004	295

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.051.607	1.041
Renteomkostninger i øvrigt	3.696.120	4.033
Øvrige finansielle omkostninger	1.971	55
	4.749.698	5.129

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(283.000)	3.868
	(283.000)	3.868

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125.000	1,00	125.000
	125.000		125.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen af selskabet.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.552.667	5.552
Gældsforpligtelser	(103.920)	(26)
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.559.747)	(2.354)
	2.889.000	3.172

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Moderselskabet har givet tilsagn om ikke at kræve mellemværendet indfriet i perioden frem til 31. maj 2014, udover hvad selskabets drift tillader som going concern.

Noter

	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>112.346.456</u>
	<u>112.346.456</u>

8. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden er stillet sikkerhed i ejendommen, som er bogført til 175 mio. kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Købstadens Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.