



Ejendomsselskabet OMP 11 A/S

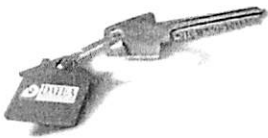
c/o Gjensidige Forsikring
A. C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

(CVR nr. 32 88 82 91)

Årsrapport 2012

1. januar - 31. december 2012

3. regnskabsår



Godkendt på generalforsamlingen
den 21. marts 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Goran Ingvald', written over a horizontal line.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalforklaring	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet OMP 11 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 - 31. december 2012.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 21. marts 2013

Bestyrelsen:



Mona Ingebrigtsen
(Formand)



Per Espen Rønnefjell



Lene Esager Rytter

Direktionen:



Kjetil Krutnes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet OMP 11 A/S.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet OMP 11 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at selskabet har tabt mere end halvdelen af sin aktiekapital. Vi henviser til omtale herom i ledelsesberetningen.

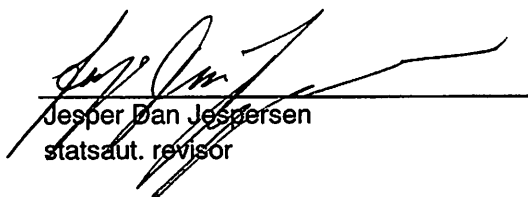
Udtalelse om ledelsesberetningen

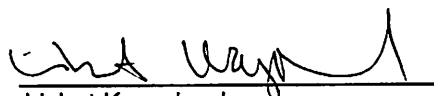
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21. marts 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jesper Dan Jespersen
statsaut. revisor


Lisbet Kragelund
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet OMP 11 A/S c/o Gjensidige Forsikring A. C. Meyers Vænge 9 2450 København SV CVR-nummer: 32 88 82 91 Regnskabsår : 1. januar - 31. december 2012
Revisor	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 21. marts 2013
Direktion	Kjetil Krutnes
Bestyrelse	Mona Ingebrigtsen (formand) Per Espen Ramnefjell Lene Esager Rytter

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning, forvaltning og drift af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens lejer Gjensidige Forsikring er fraflyttet ejendommen pr. 31. maj 2012. Herefter har ejendommen stået tom, mens der er foretaget nødvendig vedligeholdelse. Selskabets ledelse har samtidig arbejdet med forskellige alternativer for den videre udvikling af ejendommen.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 46.462 før skat og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på t.kr. 469.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2012 værdiansat til t.kr. 135.375, hvilket i 2012 har medført en negativ værdiregulering på t.kr. 42.218.

Selskabet har tabt det meste af sin egenkapital. Årsagen til kapitalafgangen skyldes nedskrivning af ejendommen, samt at ejendommens eneste lejer er fraflyttet.

Selskabets egenkapital vil reableres ved gældskonvertering.

Selskabets moderselskab Oslo Areal AS har tilkendegivet, at det til enhver tid vil sikre, at selskabet har den fornødne likviditet og kapital til fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet OMP 11 A/S for 2012 er, i lighed med tidligere år, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Husleje

Husleje medtages på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Driftomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom, der er en investeringsejendom, værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres til nutidsværdi med et af direktionen fastsat afkastkrav (diskonteringsrente).

Ved opgørelse af ejendommens fremtidige pengestrømme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. De forventede fremtidige indtægter og omkostninger tilbagediskonteres til nutidsværdi med et af direktionen fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes på baggrund af udviklingen i markedet, herunder i afkastkrav for lignende ejendomme.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt hvor ejendommen blev anskaffet, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Værdireguleringer af ejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af ejendom" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunkt for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende selskabets ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE**1. januar - 31. december**

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Husleje m.v.		6.672.467	14.696
Driftsomkostninger		<u>-5.270.273</u>	<u>-10.442</u>
Nettoleje		1.402.193	4.254
Værdiregulering af ejendom	1	<u>-42.218.107</u>	<u>-50.600</u>
Resultat før finansielle poster		-40.815.914	-46.346
Finansielle indtægter		23.261	33
Finansielle omkostninger		<u>-5.669.039</u>	<u>-5.979</u>
Resultat før skat		-46.461.691	-52.292
Skat af årets resultat		<u>1.269.576</u>	<u>5.171</u>
Årets resultat		<u><u>-45.192.115</u></u>	<u><u>-47.121</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-45.192.115</u>	<u>-47.121</u>
Til disposition		<u><u>-45.192.115</u></u>	<u><u>-47.121</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendom	1	<u>135.375.000</u>	<u>162.400</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>135.375.000</u>	<u>162.400</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>135.375.000</u>	<u>162.400</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		1.269.254	197
Periodeafgrænsningsposter		0	57
Andre tilgodehavender		<u>63.388</u>	<u>226</u>
Tilgodehavender		<u>1.332.642</u>	<u>480</u>
Likvide beholdninger		<u>1.052.155</u>	<u>9.032</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.384.797</u>	<u>9.512</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>137.759.797</u></u>	<u><u>171.912</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		44.000.000	43.000
Overført resultat		<u>-43.530.853</u>	<u>-32.339</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>469.147</u>	<u>10.661</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttet virksomhed	2	<u>129.388.878</u>	<u>158.720</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>129.388.878</u>	<u>158.720</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld		0	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		4.500.000	2.086
Leverandørgæld		1.622.080	399
Periodeafgrænsningsposter		219.692	0
Gæld til lejer		0	1
Gæld vedr. projektkostninger		1.500.000	0
Anden gæld		<u>60.000</u>	<u>45</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.901.772</u>	<u>2.531</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>137.290.650</u>	<u>161.251</u>
PASSIVER I ALT		<u>137.759.797</u>	<u>171.912</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Andre forpligtelser	4		

EGENKAPITALFORKLARING

	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiekapital primo	43.000.000	43.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0
Aktiekapital ultimo	<u>44.000.000</u>	<u>43.000</u>
Overført resultat primo	-32.338.738	14.782
Overført ved gældskonvertring	34.000.000	0
Overført af årets resultat	<u>-45.192.115</u>	<u>-47.121</u>
Overført resultat ultimo	<u>-43.530.853</u>	<u>-32.339</u>
Egenkapital i alt	<u><u>469.147</u></u>	<u><u>10.661</u></u>

Aktiekapitalen består af 440.000 aktier à 100 kr.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN2012
kr.2011
t.kr.**1 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris primo	189.695.400	189.695
Årets tilgang, bygning	<u>15.193.107</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>204.888.507</u>	<u>189.695</u>
Værdiregulering		
Op- og nedskrivninger primo	-27.295.400	23.305
Årets nedskrivninger	<u>-42.218.107</u>	<u>-50.600</u>
Værdiregulering ultimo	<u>-69.513.507</u>	<u>-27.295</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>135.375.000</u></u>	<u><u>162.400</u></u>

Ved fastlæggelse af ejendomsværdien af Otto Mønstedes Plads 11 er følgende forrentningskrav før skat anvendt

5,5%6%

Værdiansættelsen af Otto Mønstedes Plads 11, er baseret på en intern vurdering.

2 Langfristet gældsforpligtelse

Gældsbrief Oslo Areal AS	150.000.000	150.000
(Al gæld forfalder efter 5 år.)		
Gældskonvertering Oslo Areal A/S	-35.000.000	0
Renteomkostninger til tilknyttet virksomhed udgør	<u>14.388.878</u>	<u>8.720</u>
	<u><u>129.388.878</u></u>	<u><u>158.720</u></u>

3 Eventual forpligtelser mv.

Ejendomsselskabet OMP 11 A/S har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

4 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

Oslo Areal AS, Karenslyst Allé 8A, Postboks 533, Skøyen, 0214 Oslo, Norge.