



## **Ejendomsselskabet OMP 11 A/S**

c/o Kromann Reumert att.: Jens Steen Jensen  
Sundkrogsgade 5  
2100 København Ø

(CVR nr. 32 88 82 91)

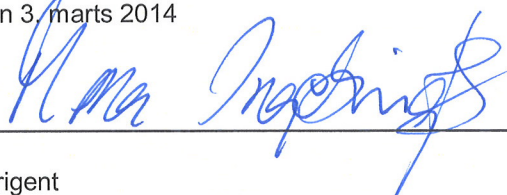
### **Årsrapport 2013**

**1. januar - 31. december 2013**

**4. regnskabsår**



Godkendt på generalforsamlingen  
den 3. marts 2014

  
\_\_\_\_\_

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

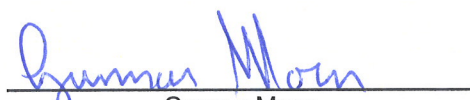
Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 3. marts 2014

### Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Mona Ingebrigtsen  
(Formand)

  
\_\_\_\_\_  
Per Espen Ramnefjell

  
\_\_\_\_\_  
Gunnar Moen

### 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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

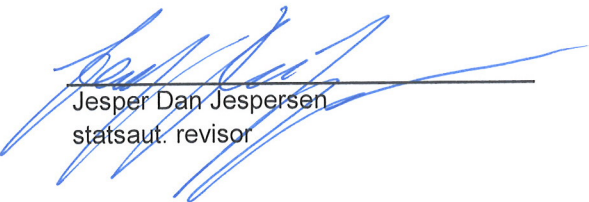
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

København, den 3. marts 2014

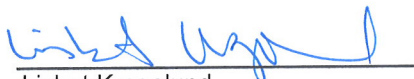
### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Jesper Dan Jespersen  
statsaut. revisor



---

Lisbet Kragelund  
statsaut. revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>Ejendomsselskabet OMP 11 A/S</b> c/o Kromann Reumert att.: Jens Steen Jensen Sundkrogsgade 5 2100 København Ø  CVR-nummer: 32 88 82 91 Regnskabsår : 1. januar - 31. december
<b>Revisor</b>	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Oslvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes den 3. marts 2014</b>
<b>Direktion</b>	<b>Kjetil Krutnes</b>
<b>Bestyrelse</b>	Mona Ingebrigtsen (formand) Per Espen Ramnefjell Gunnar Moen

## **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 aktiekapital er reetableret gennem kapitalnedsættelse og gældskonvertering i 2013. Selskabets ledelse har igennem året arbejdet med forskellige alternativer for den videre udvikling og salg af ejendommen.

Der har været flere interessenter til køb af ejendommen.

Med én af interessenterne er der indgået accepteret købstilbud, med forbehold for godkendelse fra sælgers og købers bestyrelse.

Selskabets ledelse arbejder med at få afsluttet kontraktsforhandlingerne for salget af selskabet og forventer at handlen vil komme på plads i første kvartal 2014.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 20.084 før skat og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på t.kr. 27.927.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2013 værdiansat til t.kr. 125.000, hvilket i 2013 har medført en negativ værdiregulering på t.kr. 10.348.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er underskrevet kontrakt for salg af Ejendomsselskabet OMP 11 A/S.

Kontrakten er underskrevet med forbehold for godkendelse fra Københavns Kommune til ombygning af ejendommen til bolig.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet OMP 11 A/S for 2013 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 som udgangspunkt 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.

Værdiansættelsen ultimo 2013 er baseret på igangværende forhandlinger om salgsprisen af aktierne i selskabet.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**RESULTATOPGØRELSE**

1. januar - 31. december

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Husleje		0	6.673
Driftsomkostninger		<u>-5.526.610</u>	<u>-5.270</u>
<b>Nettoleje</b>		-5.526.610	1.403
Værdiregulering af ejendom	1	<u>-10.347.922</u>	<u>-42.218</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-15.874.532	-40.815
Finansielle indtægter		2.931	23
Finansielle omkostninger		<u>-4.213.168</u>	<u>-5.669</u>
<b>Resultat før skat</b>		-20.084.769	-46.461
Skat af årets resultat		<u>2.542.983</u>	<u>1.269</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-17.541.786</u></u>	<u><u>-45.192</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-17.541.786</u>	<u>-45.192</u>
<b>Til disposition</b>		<u><u>-17.541.786</u></u>	<u><u>-45.192</u></u>

**BALANCE pr. 31. december**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendom	1	<u>125.000.000</u>	<u>135.375</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>125.000.000</u>	<u>135.375</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>125.000.000</u>	<u>135.375</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed (sambeskatningsbidrag)		2.542.983	1.269
Andre tilgodehavender		<u>99.386</u>	<u>63</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.642.369</u>	<u>1.332</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.213.673</u>	<u>1.052</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>3.856.042</u>	<u>2.384</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>128.856.042</u></u>	<u><u>137.759</u></u>

**BALANCE pr. 31. december**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		1.000.000	44.000
Overført resultat		<u>26.927.361</u>	<u>-43.531</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>27.927.361</u>	<u>469</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttet virksomhed	2	<u>96.602.031</u>	<u>129.389</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>96.602.031</u>	<u>129.389</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttet virksomhed		4.000.000	4.500
Leverandørgæld		83.843	1.622
Periodeafgrænsningsposter		0	219
Gæld vedr. projektkomkostninger		0	1.500
Anden gæld		<u>242.807</u>	<u>60</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>4.326.650</u>	<u>7.901</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>100.928.681</u>	<u>137.290</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>128.856.042</u></u>	<u><u>137.759</u></u>
Eventual forpligtelser mv.	3		
Nærtstående parter	4		

## EGENKAPITALFORKLARING

	2013 kr.	2012 t.kr.
Aktiekapital primo	44.000.000	43.000
Kapitalforhøjelse	500.000	1.000
Kapitalnedsættelse	<u>-43.500.000</u>	<u>0</u>
Aktiekapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>44.000</u>
Overført resultat primo	-43.530.853	-32.339
Overført ved gældskonvertring	44.500.000	34.000
Overført ved kapitalnedsættelse	43.500.000	0
Overført af årets resultat	<u>-17.541.786</u>	<u>-45.192</u>
Overført resultat ultimo	<u>26.927.361</u>	<u>-43.531</u>
Egenkapital i alt	<u><u>27.927.361</u></u>	<u><u>469</u></u>

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier à 100 kr.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	204.888.507	189.695
Årets tilgang, bygning	0	15.193
Årets afgang, bygning	<u>-27.078</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>204.861.429</u>	<u>204.888</u>
Værdiregulering		
Op- og nedskrivninger primo	-69.513.507	-27.295
Årets nedskrivninger	<u>-10.347.922</u>	<u>-42.218</u>
Værdiregulering ultimo	<u>-79.861.429</u>	<u>-69.513</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>125.000.000</u></u>	<u><u>135.375</u></u>
Ved fastlæggelse af ejendomsværdien af Otto Mønstedes Plads 11 er følgende forrentningskrav før skat anvendt	<u>I/A</u>	<u>5,5%</u>
Værdiansættelsen af Otto Mønstedes Plads 11 i 2013 er baseret på igangværende forhandlinger om salgsprisen af aktierne i selskabet.		
<b>2 Langfristet gældsforpligtelse</b>		
Gældsbrief Oslo Areal AS (Al gæld forfalder efter 5 år.)	115.000.000	150.000
Gældskonvertering Oslo Areal A/S	-45.000.000	-35.000
Ny gæld i 2013	8.000.000	0
Renteomkostninger til tilknyttet virksomhed udgør	<u>18.602.031</u>	<u>14.389</u>
	<u><u>96.602.031</u></u>	<u><u>129.389</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.