
**Østergade 10, København
ApS**
Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 29 31 21 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 21/12 2012

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Østergade 10, København ApS.

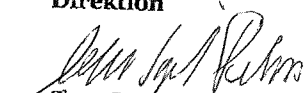
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

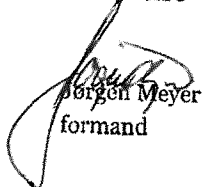
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

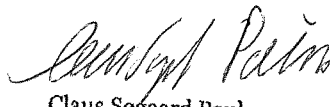
Aarhus, den 21. december 2012

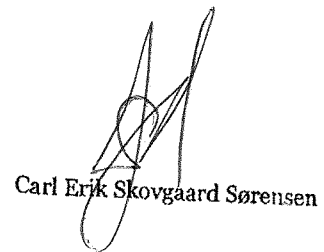
Direktion


Claus Søgaard Poulsen

Bestyrelse


Børge Meyer
formand


Claus Søgaard Poulsen


Carl Erik Skovgaard Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Østergade 10, København ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østergade 10, København ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

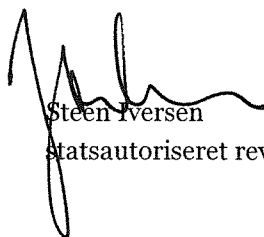
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aarhus, den 21. december 2012

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østergade 10, København ApS
Helsingforsgade 10
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 29 31 21 33
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Jørgen Meyer, formand
Claus Søgaard Poulsen
Carl Erik Skovgaard Sørensen

Direktion

Claus Søgaard Poulsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Årsrapporten for Østergade 10, København ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme, samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

I regnskabsåret er der indflyttet ny lejer i stueplanen og ejendommen er blevet renoveret og har blandt andet fået ny facade.

Selskabets driftsresultat har på grund af tomgangen ikke været tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen anser dog kapitalberedskabet som forsvarligt, idet Søgaard Ejendomme A/S indestår for likviditeten til afdækning af selskabets likviditetsbehov for 2012/13.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		365.000	1.214.000
Andre eksterne omkostninger		-870.362	-827.800
Bruttoresultat før værdireguleringer		-505.362	386.200
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-17.103.333	-9.731.832
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-17.608.695	-9.345.632
Finansielle indtægter		7.791	0
Finansielle omkostninger	2	-1.930.999	-1.530.483
Resultat før skat		-19.531.903	-10.876.115
Skat af årets resultat	3	518.927	2.719.030
Årets resultat		-19.012.976	-8.157.085

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-19.012.976	-8.157.085
		-19.012.976	-8.157.085

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		43.500.000	60.300.000
Materielle anlægsaktiver	4	43.500.000	60.300.000
Anlægsaktiver		43.500.000	60.300.000
Andre tilgodehavender		91.148	0
Tilgodehavender		91.148	0
Omsætningsaktiver		91.148	0
Aktiver		43.591.148	60.300.000

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-10.232.256	8.780.720
Egenkapital	5	-10.107.256	8.905.720
Hensættelse til udskudt skat		0	518.928
Hensatte forpligtelser		0	518.928
Gæld til realkreditinstitutter		33.394.983	33.391.651
Kreditinstitutter		8.016.396	9.025.217
Deposita og forudbetalt leje		1.050.000	10.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	42.461.379	42.426.868
Kreditinstitutter	6	6.024.271	6.018.613
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.811	30.324
Gæld til tilknyttede virksomheder		981.016	916.837
Anden gæld		4.172.927	1.482.710
Kortfristede gældsforpligtelser		11.237.025	8.448.484
Gældsforpligtelser		53.698.404	50.875.352
Passiver		43.591.148	60.300.000
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-17.100.000	-9.700.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-3.333	-31.832
	<u>-17.103.333</u>	<u>-9.731.832</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	64.179	45.733
Andre finansielle omkostninger	1.866.820	1.484.750
	<u>1.930.999</u>	<u>1.530.483</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-518.927	-2.719.030
	<u>-518.927</u>	<u>-2.719.030</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	55.764.234
Tilgang i årets løb	300.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>56.064.234</u>
Værdireguleringer 1. juli	4.535.766
Årets værdireguleringer	<u>-17.100.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-12.564.234</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>43.500.000</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	8.780.720	8.905.720
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-19.012.976</u>	<u>-19.012.976</u>
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>-10.232.256</u>	<u>-10.107.256</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	31.509.863	33.049.603
Mellem 1 og 5 år	1.885.120	342.048
Langfristet del	<u>33.394.983</u>	<u>33.391.651</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>33.394.983</u>	<u>33.391.651</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	4.016.396	5.025.217
Mellem 1 og 5 år	4.000.000	4.000.000
Langfristet del	<u>8.016.396</u>	<u>9.025.217</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>6.024.271</u>	<u>6.018.613</u>
	<u>14.040.667</u>	<u>15.043.830</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Efter 5 år	0	10.000
Mellem 1 og 5 år	1.050.000	0
Langfristet del	<u>1.050.000</u>	<u>10.000</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.050.000</u>	<u>10.000</u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 33.395 og kreditinstitutter TDKK 14.041 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni udgør TDKK 43.500.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for bankmellemværender i Hvide Hus Ebeltoft II ApS og Nørrebrogade Invest ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Klassifikationen af dagsværdireguleringer og nettofortjeneste ved salg af ejendomme er ændret. Tidligere blev dagsværdireguleringer og nettofortjeneste ved salg af ejendomme klassificeret sammen med lejeindtægter og øvrige indtægter. Dagsværdireguleringer og nettofortjeneste ved salg af ejendomme klassificeres nu i en særskilt regnskabspost efter driftsresultatet. Herved opnås, at ejendommens driftafkast kan læses direkte af resultatopgørelsen. Ændringen har ingen effekt på resultatet eller egenkapitalen.

Årsregnskab for 2011/12 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 tilflyde 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af moderselskabet Ejendomsgruppen Aros ApS koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet Ejendomsgruppen Aros ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som tilgodehavende, hvis der er betalt for meget i acontoskat, og som gældsforpligtelse, hvis der er betalt for lidt i acontoskat.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme (Portefølg ejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investerings ejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investerings ejendom, klassificeres som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investerings ejendomme sker enten på baggrund af eksterne vurderinger, ved tilbud eller ved anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Modellen er anerkendt som god regnskabspraksis i ejendomssektoren. Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

Regnskabspraksis

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Discounted Cash Flow-model:

DCF-modellen i koncernen er en 10-årig budgetmodel, hvor de realiserede beløb for den forgangne regnskabsperiode opføres, efterfulgt af 9 budgetår og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

Lejeindtægter	+
Andre indtægter	+
Regulering af deposita	+
Bruttoleje	=
Driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikring, renhold m.v.)	-
Administration	-
Løbende vedligeholdelsesomkostninger	-
Øvrige ejendomsbestemte omkostninger	-

Årligt cash flow

Cash flow ud over år 10 beregnes efter en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10 og med gennemsnitsbetragtninger for de enkelte poster og udgør terminalperioderne. Det enkelte års cash flow samt værdien af terminalperioderne tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejerens. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Regnskabspraksis

Årligt cash flow:

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Cash flowet for den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med det for ejendommen valgte afkastkrav inkl. inflation. Den således beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som vi her gør særligt opmærksom på:

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter og omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger for disse. Koncernen anvender Global Market Information Databases inflationsforventninger i budgetperioden, hvis kilder er IMF og OECD, samt 2 % for terminalperioderne.

Indtægterne reguleres jf. de indgåede lejekontrakter, og hvor der angives en pristalsregulering heri, følger pristalsudviklingen ovenstående princip. Hvor der er angivet andre reguleringsmetoder, er disse anvendt, herunder minimums- og maksimumsreguleringer af lejen.

Pristalsreguleringen af omkostningerne følger ovenstående princip.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne overtager Ejendomsgruppen Aros ApS som administrationselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.