
***Østergade 10, København
ApS***

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 29 31 21 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/2 2014

C.E. Skovgaard Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. september 2013 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. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. februar 2014

Direktion

Johnny Bihl

Bestyrelse

Jørgen Meyer
formand

Claus Søgaard Poulsen

C. E. 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 2012 - 30. september 2013, 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. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens beretning, hvoraf det fremgår, at selskabets likviditetsberedskab er sikret frem til maj 2015 i kraft af en aftale med Søgaard Ejendomme koncernens finansielle kreditorer.

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 19. februar 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østergade 10, København ApS
Voldbjergvej 16 A 1.
8240 Risskov

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

Bestyrelse

Jørgen Meyer, formand
Claus Søgaard Poulsen
C. E. Skovgaard Sørensen

Direktion

Johnny Bihl

Revision

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

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets regnskabsår er omlagt, idet der er etableret koncernforbindelse med Søgaard Ejendomme koncernen, som har 30/9-regnskabsår. Som følge heraf omfatter regnskabsåret for 2012/13 en periode på 15 måneder.

Årets resultat anses af ledelsen som utilfredsstillende.

For regnskabsåret 2013/14 forventes et forbedret resultat før værdireguleringer.

Som følge af likviditetsmæssige udfordringer er der efter regnskabsåret udløb indgået en aftale med Søgaard Ejendomme koncernens finansielle kreditorer, som løber frem til maj 2015. Aftalens sigte er at sikre driftsmæssig stabilitet og et passende likviditetsberedskab i det kommende år i forbindelse med fortsat balanceslankning.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen anser dog kapitalberedskabet som forsvarligt, idet Søgaard Ejendomme A/S via indgået kreditoraftale indestår for likviditeten til afdækning af selskabets likviditetsbehov for 2013/14.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Søgaard Ejendomme koncernen har som følge af aftalen med de finansielle kreditorer fået tilsagn om kreditfaciliteter til at gennemføre driften i det kommende år samtidig med at balanceslankningen i koncernen vil fortsætte.

Begivenheder efter balancedagen

Udover ovennævnte forhold vedrørende aftale med de finansielle kreditorer er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Selskabets ejendomme er solgt efter status.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. september

	Note	2012/13 (15 mdr.) DKK	2011/12 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		1.907.349	365.000
Andre eksterne omkostninger		-778.443	-870.362
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.128.906	-505.362
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-7.282.034	-17.103.333
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-6.153.128	-17.608.695
Finansielle indtægter		0	7.791
Finansielle omkostninger	3	-2.209.796	-1.930.999
Resultat før skat		-8.362.924	-19.531.903
Skat af årets resultat	4	0	518.927
Årets resultat		-8.362.924	-19.012.976

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-8.362.924	-19.012.976
		-8.362.924	-19.012.976

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		36.500.000	43.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	36.500.000	43.500.000
Anlægsaktiver		36.500.000	43.500.000
Andre tilgodehavender		0	91.148
Periodeafgrænsningsposter		140.967	0
Tilgodehavender		140.967	91.148
Omsætningsaktiver		140.967	91.148
Aktiver		36.640.967	43.591.148

Balance 30. september

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-18.595.180	-10.232.256
Egenkapital	6	-18.470.180	-10.107.256
Gæld til realkreditinstitutter		33.491.959	33.394.983
Kreditinstitutter		6.016.396	8.016.396
Deposita og forudbetalt leje		1.050.000	1.050.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	40.558.355	42.461.379
Kreditinstitutter	7	4.483.514	6.024.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.681	58.811
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.826.796	981.016
Anden gæld		193.801	4.172.927
Kortfristede gældsforpligtelser		14.552.792	11.237.025
Gældsforpligtelser		55.111.147	53.698.404
Passiver		36.640.967	43.591.148
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Den finansielle situation			

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Søgaard Ejendomme koncernen har indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab. Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtalte heraf.

	2012/13 (15 mdr.) DKK	2011/12 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-7.185.058	-17.100.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-96.976	-3.333
	-7.282.034	-17.103.333
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	543.614	64.179
Andre finansielle omkostninger	1.666.182	1.866.820
	2.209.796	1.930.999
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-518.927
	0	-518.927

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	56.064.234
Tilgang i årets løb	185.058
Kostpris 30. september	<u>56.249.292</u>
Værdireguleringer 1. juli	-12.564.234
Årets værdireguleringer	-7.185.058
Værdireguleringer 30. september	<u>-19.749.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>36.500.000</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	-10.232.256	-10.107.256
Årets resultat	0	-8.362.924	-8.362.924
Egenkapital 30. september	<u>125.000</u>	<u>-18.595.180</u>	<u>-18.470.180</u>

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

Noter til årsrapporten

7 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>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	29.605.544	31.509.863
Mellem 1 og 5 år	3.886.415	1.885.120
Langfristet del	<u>33.491.959</u>	<u>33.394.983</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>33.491.959</u>	<u>33.394.983</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.016.396	4.016.396
Mellem 1 og 5 år	4.000.000	4.000.000
Langfristet del	<u>6.016.396</u>	<u>8.016.396</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>4.483.514</u>	<u>6.024.271</u>
	<u>10.499.910</u>	<u>14.040.667</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	1.050.000	1.050.000
Langfristet del	<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 34.158 og kreditinstitutter TDKK 10.500 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september udgør TDKK 36.500.

Selskabet har endvidere stillet kaution og givet pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber og selskaber med helt eller delvist samme ultimative ejer.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Østergade 10, København ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets regnskabsår er omlagt. Som følge heraf omfatter regnskabsåret 2012/13 en periode på 15 måneder. Sammenligningstallene er ikke tilrettet som følge heraf.

Årsregnskab for 2012/13 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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsjendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme 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.

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 mv.)	-
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.

Regnskabspraksis

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 markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejereren. 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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle 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.