

Østergade 10, Næstved ApS

CVR-nr. 27 30 59 38

Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.12.12

Niels Erik Petterson
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Østergade 10, Næstved ApS
Axeltorv 6
4700 Næstved
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 27 30 59 38

Direktion

Niels Erik Petterson

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12 for Østergade 10, Næstved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 7. december 2012

Direktionen

Niels Erik Petterson

Til kapitalejeren i Østergade 10, Næstved ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Østergade 10, Næstved ApS for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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. 30.06.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.11 - 30.06.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven primo året havde ydet lån til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i årets løb.

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.

Næstved, den 7. december 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.11 - 30.06.12 udviser et resultat på DKK 541.326 mod DKK 209.542 for tiden 01.07.10 - 30.06.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 882.543.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2011/12 DKK	2010/11 DKK
	Bruttofortjeneste	846.207	857.783
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	521.263	0
	Regulering af gæld til dagsværdi	114.113	218.786
	Resultat før finansielle poster	1.481.583	1.076.569
1	Andre finansielle omkostninger	-759.719	-796.917
	Resultat før skat	721.864	279.652
2	Skat af årets resultat	-180.538	-70.110
	Årets resultat	541.326	209.542
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	541.326	209.542
	I alt	541.326	209.542

AKTIVER		30.06.12	30.06.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.825.000	13.303.737
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.855	5.710
	3 Materielle anlægsaktiver i alt	13.827.855	13.309.447
	Anlægsaktiver i alt	13.827.855	13.309.447
	Andre tilgodehavender	5.237	7.178
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	0	2.751
	Periodeafgrænsningsposter	3.767	3.621
	Tilgodehavender i alt	9.004	13.550
	Omsætningsaktiver i alt	9.004	13.550
	Aktiver i alt	13.836.859	13.322.997

PASSIVER		30.06.12	30.06.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	757.543	216.217
4	Egenkapital i alt	882.543	341.217
	Hensættelser til udskudt skat	239.114	58.576
	Hensatte forpligtelser i alt	239.114	58.576
	Gæld til realkreditinstitutter	11.530.661	11.897.650
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.530.661	11.897.650
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	382.466	325.327
	Gæld til kreditinstitutter	246.754	179.939
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.783	31.000
	Anden gæld	464.538	489.288
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.184.541	1.025.554
	Gældsforpligtelser i alt	12.715.202	12.923.204
	Passiver i alt	13.836.859	13.322.997

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indtægtsføres og periodiseres således at disse dækker regnskabsperioden.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme indregnes efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. De anvendte kapitaliseringsfaktorer modsvarer en forrentning på mellem 6-7% ud fra en normal nettohuseleje.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
--	----------------	----------------

1. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	759.719	796.917
I alt	759.719	796.917

2. Skatter

Årets udskudte skat	180.538	70.110
I alt	180.538	70.110

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.11	13.079.937	14.275
Kostpris pr. 30.06.12	13.079.937	14.275
Opskrivninger pr. 30.06.11	223.800	0
Opskrivninger i året	521.263	0
Opskrivninger pr. 30.06.12	745.063	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.11	0	8.565
Afskrivninger i året	0	2.855
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.12	0	11.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.12	13.825.000	2.855

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.10 - 30.06.11</i>		
Saldo pr. 01.07.10	125.000	6.675
Forslag til resultatdisponering	0	209.542
Saldo pr. 30.06.11	125.000	216.217
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.11 - 30.06.12</i>		
Saldo pr. 01.07.11	125.000	216.217
Forslag til resultatdisponering	0	541.326
Saldo pr. 30.06.12	125.000	757.543

5. Sikkerhedsstillelser

For den samlede prioritetsgæld pr. 30.06.12, t.DKK 10.117, er der direkte pantsikkerhed for t.DKK 9.009 i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for øvrige prioritetsgæld og bankmellemværende er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme for i alt t.DKK 12.530.