

# Østergade 10, Næstved ApS

CVR-nr. 27 30 59 38

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.12.14

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 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Østergade 10, Næstved ApS  
Axeltorv 6D, 2.  
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 01.07.13 - 30.06.14 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 16. december 2014

**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 01.07.13 - 30.06.14, 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. 30.06.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 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.

Næstved, den 16. december 2014

### **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 01.07.13 - 30.06.14 udviser et resultat på DKK 507.579 mod t.DKK 115 for tiden 01.07.12 - 30.06.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.503.770.

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		2013/14 DKK	2012/13 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>902.060</b>	<b>618</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.375	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	204.197	143
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.126.632</b>	<b>761</b>
	Andre finansielle indtægter	6.000	0
	Andre finansielle omkostninger	-518.157	-608
	<b>Resultat før skat</b>	<b>614.475</b>	<b>153</b>
1	Skat af årets resultat	-106.896	-38
	<b>Årets resultat</b>	<b>507.579</b>	<b>115</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	507.579	115
	<b>I alt</b>	<b>507.579</b>	<b>115</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.14	30.06.13
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.869.000	13.849
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.869.000</b>	<b>13.849</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.869.000</b>	<b>13.849</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	301.909	0
	Andre tilgodehavender	21.596	33
	Periodeafgrænsningsposter	3.957	8
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>327.462</b>	<b>41</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>327.462</b>	<b>41</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.196.462</b>	<b>13.890</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.14	30.06.13
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.378.770	871
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.503.770</b>	<b>996</b>
	Hensættelser til udskudt skat	379.290	277
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>379.290</b>	<b>277</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	8.101.912	8.174
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.254.095	3.302
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.356.007</b>	<b>11.476</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	69.116	334
	Gæld til kreditinstitutter	314.515	179
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.861	161
	Anden gæld	547.903	467
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>957.395</b>	<b>1.141</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.313.402</b>	<b>12.617</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.196.462</b>	<b>13.890</b>

5 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**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**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien 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 nettohusleje.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

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

### **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

	2013/14 DKK	2012/13 t.DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	101.896	38
Regulering af tidligere års skat	5.000	0
I alt	106.896	38

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.13	13.103.562	14.275
Kostpris pr. 30.06.14	13.103.562	14.275
Opskrivninger pr. 30.06.13	745.063	0
Opskrivninger i året	20.375	0
Opskrivninger pr. 30.06.14	765.438	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	0	14.275
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	0	14.275
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.14	13.869.000	0

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13</i>		
Saldo pr. 01.07.12	125.000	756.354
Forslag til resultatdisponering	0	114.837
Saldo pr. 30.06.13	125.000	871.191

*Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14*

Saldo pr. 01.07.13	125.000	871.191
Forslag til resultatdisponering	0	507.579
Saldo pr. 30.06.14	125.000	1.378.770

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Gæld i alt 30.06.14 DKK	Gæld i alt 30.06.13 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	69.116	8.171.028	8.509
Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.254.095	3.302
I alt	69.116	11.425.123	11.811

## **5. Sikkerhedsstillelser**

For den samlede prioritetsgæld pr. 30.06.14, t.DKK 8.158, er der direkte pantsikkerhed for t.DKK 9.009 i selskabets ejendomme.

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