

# Østergade 10, Næstved ApS

Axeltorv 12, 1., 4700 Næstved  
CVR-nr. 27 30 59 38

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.01.16

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 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Østergade 10, Næstved ApS  
Axeltorv 12, 1.  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 27 30 59 38

---

**Direktion**

---

Niels Erik Petterson

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 for Østergade 10, Næstved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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 21. december 2015

**Direktionen**

Niels Erik Petterson

## Til kapitalejeren i Østergade 10, Næstved ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østergade 10, Næstved ApS for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Forbehold

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

I forbindelse med selskabets omlægning af økonomisystem, har det ikke været muligt at opnå egnet bevis for vurdering af den indregnede værdi af lejeindtægter og størrelse af deposita, hvorfor vi tager forbehold for de indregnede værdier heraf.

## Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henvises til note 1 for omtale af forudsætningerne for selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsen i grundlaget for at årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift.

## ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 21. december 2015

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

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 01.07.14 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK -250.795 mod t.DKK 508 for tiden 01.07.13 - 30.06.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.252.975.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Selskabets forventede udvikling**

Selskabets likviditetsmæssige situation er anspændt og det er afgørende for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan realisere forudsatte planer og budgetter, herunder reducere ejendomsporteføljen, som forudsætning for videreførelse af selskabets bankengagement frem til en naturlig afvikling heraf. Det er ledelsens forventning, at dette kan opnåes og at der således er grundlag for en fortsat drift, hvilken forudsætning årsrapporten er aflagt under.

Note		2014/15 DKK	2013/14 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>459.223</b>	<b>903</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	20
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-24.855	204
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>234.368</b>	<b>1.127</b>
	Andre finansielle indtægter	0	6
	Andre finansielle omkostninger	-550.984	-518
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-316.616</b>	<b>615</b>
2	Skat af årets resultat	65.821	-107
	<b>Årets resultat</b>	<b>-250.795</b>	<b>508</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-250.795	508
	<b>I alt</b>	<b>-250.795</b>	<b>508</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.15	30.06.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.669.000	13.869
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.669.000</b>	<b>13.869</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.669.000</b>	<b>13.869</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	301.909	302
	Andre tilgodehavender	24.375	22
	Periodeafgrænsningsposter	0	4
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>326.284</b>	<b>328</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>326.284</b>	<b>328</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.995.284</b>	<b>14.197</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.15	30.06.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.127.975	1.379
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.252.975</b>	<b>1.504</b>
	Hensættelser til udskudt skat	313.469	379
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>313.469</b>	<b>379</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.980.668	8.102
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.208.737	3.254
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.189.405</b>	<b>11.356</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	73.850	69
	Gæld til kreditinstitutter	365.164	315
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.089	26
	Anden gæld	655.332	548
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.239.435</b>	<b>958</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.428.840</b>	<b>12.314</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.995.284</b>	<b>14.197</b>

6 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.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets likviditetsmæssige situation er anspændt og det er afgørende for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan realisere forudsatte planer og budgetter, herunder reducere ejendomsporteføljen, som forudsætning for videreførelse af selskabets bankengagement frem til en naturlig afvikling heraf. Det er ledelsens forventning, at dette kan opnåes og at der således er grundlag for en fortsat drift, hvilken forudsætning årsrapporten er aflagt under.

	2014/15 DKK	2013/14 t.DKK
<b>2. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	-65.821	102
Regulering af tidligere års skat	0	5
I alt	-65.821	107

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.14	13.103.562	14.275
Kostpris pr. 30.06.15	13.103.562	14.275
Opskrivninger pr. 30.06.14	765.438	0
Opskrivninger i året	-200.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.15	565.438	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	0	14.275
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	14.275
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	13.669.000	0
Regnskabsmæssig værdi af aktiver, der ikke ejes af virksomheden	0	0

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>		
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

*Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15*

Saldo pr. 01.07.14	125.000	1.378.770
Forslag til resultatdisponering	0	-250.795
Saldo pr. 30.06.15	125.000	1.127.975

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

**5. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.15 DKK	Gæld i alt 30.06.14 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	73.850	0	8.054.518	8.171
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	3.208.737	3.254
I alt	73.850	0	11.263.255	11.425

## **6. Sikkerhedsstillelser**

For den samlede prioritetsgæld pr. 30.06.15, t.DKK 8.055, 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.