

Østergade 10, Næstved ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.12.16

Niels Erik Petterson
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 18

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 01.07.15 - 30.06.16 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 20. december 2016

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 01.07.15 - 30.06.16. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 afkræftende konklusion

Selskabet har i årets løb ikke foretaget løbende bogføring og det har ikke været muligt at opnå egnet bevis for regnskabets fuldstændighed for såvidt indtægter og udgifter, hvorfor vi tager forbehold for eventuelle mangler heri.

Selskabets kreditfaciliteter hos pengeinstitut er opsagt til indfrielse. Selskabet har ikke opnået nye kreditfaciliteter og ved et salg af selskabets ejendomme vil der forventeligt ikke være dækning til alle kreditorer. Denne situation medfører, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet indeholder ikke oplysninger om dette forhold.

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

I strid med momsloven er der i årets løb ikke indsendt momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang, 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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 20. december 2016

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 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -1.817.339 mod t.DKK -251 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -564.364.

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 kreditfaciliteter hos pengeinstitut er opsagt til indfrielse. Selskabet har ikke opnået nye kreditfaciliteter og ved et salg af selskabets ejendomme vil der forventeligt ikke være dækning til alle kreditorer. Der arbejdes målrettet med salg af selskabets ejendomsportefølje til indfrielse af det opsagte engagement. Herudover arbejdes med grundlag for finansiering af den fortsatte drift. 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		2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
	Bruttofortjeneste	367.994	459
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.854.000	-200
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-37.776	-25
	Andre driftsomkostninger	-65.739	0
	Resultat før finansielle poster	-1.589.521	234
	Andre finansielle omkostninger	-536.287	-551
	Resultat før skat	-2.125.808	-317
2	Skat af årets resultat	308.469	66
	Årets resultat	-1.817.339	-251
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.817.339	-251
	I alt	-1.817.339	-251

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.815.000	13.669
3	Materielle anlægsaktiver i alt	10.815.000	13.669
	Anlægsaktiver i alt	10.815.000	13.669
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	302
	Andre tilgodehavender	7.057	24
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	42.420	0
	Tilgodehavender i alt	49.477	326
	Omsætningsaktiver i alt	49.477	326
	Aktiver i alt	10.864.477	13.995

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	-689.364	1.128
4	Egenkapital i alt	-564.364	1.253
	Hensættelser til udskudt skat	0	313
	Hensatte forpligtelser i alt	0	313
	Gæld til realkreditinstitutter	5.544.206	7.981
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.860.777	3.209
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.404.983	11.190
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.770.747	74
	Gæld til kreditinstitutter	251.714	365
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	454.364	145
	Anden gæld	547.033	655
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.023.858	1.239
	Gældsforpligtelser i alt	11.428.841	12.429
	Passiver i alt	10.864.477	13.995

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 alternativt til faktiske salgspriser.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets kreditfaciliteter hos pengeinstitut er opsagt til indfrielse. Selskabet har ikke opnået nye kreditfaciliteter og ved et salg af selskabets ejendomme vil der forventeligt ikke være dækning til alle kreditorer. Der arbejdes målrettet med salg af selskabets ejendomsportefølje til indfrielse af det opsagte engagement. Herudover arbejdes med grundlag for finansiering af den fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at dette kan opnåes og at der således er grundlag for en fortsat drift, hvilken forudsætning årsrapporten er aflagt under.

	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
2. Skatter		
Årets udskudte skat	-313.469	-66
Regulering af tidligere års skat	5.000	0
I alt	-308.469	-66

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	13.103.562	14.275
Afgang i året	-2.037.025	0
Kostpris pr. 30.06.16	11.066.537	14.275
Opskrivninger pr. 30.06.15	565.438	0
Opskrivninger i året	-1.854.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.16	-1.288.562	0
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	1.037.025	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	1.037.025	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	14.275
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	0	14.275
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	10.815.000	0

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
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

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	125.000	1.127.975
Forslag til resultatdisponering	0	-1.817.339
Saldo pr. 30.06.16	125.000	-689.364

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 30.06.16 DKK	Gæld i alt 30.06.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.770.747	4.655.903	7.314.953	8.055
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.860.777	3.209
I alt	1.770.747	4.655.903	10.175.730	11.264

6. Sikkerhedsstillelser

For den samlede prioritetsgæld pr. 30.06.16, t.DKK 7.315, er der direkte pantsikkerhed for t.DKK 8.381 i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for øvrig prioritetsgæld og bankmellemværende er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme for i alt t.DKK 10.530.