

Øster Søgade 10 ApS

Stumpedyssevej 17, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 34 60 88 65

Årsrapport for 2015

1. januar 2015 til 31. december 2015

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/6 2016

Som dirigent

Kim Mikkelsen



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors erklæringer	side	6-7
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	8-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-16

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er handel og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Regnskabsperiode 1. januar 2015 til 31. december 2015

Selskabsoplysninger Stumpedyssevej 17
2970 Hørsholm
CVR.nr. 34 60 88 65

Direktion Kim Mikkelsen

Revision REVISOR-TEAM
Registreret revisionspartnerselskab
Rungstedvej 13
2970 Hørsholm
Telefon 45 76 19 20
Telefax 45 76 23 84
CVR.nr. 35 51 94 32
Homepage www.revisor-team.dk
E-mail ms@revisor-team.dk

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom.

Regnskabsåret

Selskabet har i indeværende år ikke foretaget nogen konkrete investeringer, men har budt på en række ejendomme, som der dog ikke er kommet en handel ud af. Selskabet kigger stadig efter attraktive investeringsejendomme.

Selskabet er stadig involveret i en retssag, der drejer sig omkring selskabets køb af udlejningsejendommen Øster Søgade 10 i København K.

Selskabet har anlagt sag mod sælger samt A/B Øster Søgade 10. Selskabet har dels krævet erstatning hos sælger og dels påstået at A/B Øster Søgade 10 er forpligtet til at lade selskabet få adgang til ejendommen.

Sagen har været hovedforhandlet i byretten, og selskabet tabte sagen i byretten.

Det er dog selskabets ledelse og selskabets advokats opfattelse, at byretsdommen er forkert – og på baggrund heraf og efter anbefaling af selskabets advokat – har selskabet anket dommen til Østre Landsret.

Selskabet vurderer, at der er store chancer for at selskabet vinder sagen i landsretten.

På baggrund af ovenstående anser selskabets ledelse det som forsvarligt at aktivere den negative udskudte skat.

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. -419.013.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2015.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. maj 2016

I direktionen:



Kim Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Øster Søgade 10 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Øster Søgade 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 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.

Hørsholm, den 11. maj 2016

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard
Registreret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Indtægts- og omkostningskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat

Årets skat, 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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

BALANCEN**ANLÆGSAKTIVER****OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>-528.546</u>	<u>-6.500</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>-528.546</u>	<u>-6.500</u>
Finansielle omkostninger	<u>-4.125</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT	<u>-532.671</u>	<u>-6.500</u>
1 Skat af årets resultat	<u>113.658</u>	<u>193</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-419.013</u>	<u>-6.307</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-419.013</u>	<u>-6.307</u>
	<u>-419.013</u>	<u>-6.307</u>

Balance pr. 31. december

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Andre tilgodehavender	899.820	77.680
5	Udskudt skat, negativ	<u>146.545</u>	<u>32.887</u>
	Tilgodehavender	<u>1.046.365</u>	<u>110.567</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.046.365</u>	<u>110.567</u>
	AKTIVER	<u>1.046.365</u>	<u>110.567</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASSIVER		
2 Virksomhedskapital	750.000	80.000
3 Overkurs ved emission	0	0
4 Overført resultat	<u>-371.070</u>	<u>-107.057</u>
EGENKAPITAL	<u>378.930</u>	<u>-27.057</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	525.686	6.250
Gæld til associerede virksomheder	141.749	11.094
Anden gæld	<u>0</u>	<u>120.280</u>
Kortfristet gæld	<u>667.435</u>	<u>137.624</u>
GÆLD	<u>667.435</u>	<u>137.624</u>
PASSIVER	<u>1.046.365</u>	<u>110.567</u>

Forpligtelser og oplysninger:

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtigelser
- 8 Kontraktforpligtigelser
- 9 Nærtstående parter og ejerforhold

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>-113.658</u>	<u>-193</u>
	<u>-113.658</u>	<u>-193</u>
2 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
Nedsættelse af virksomhedskapital	-80.000	0
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>750.000</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 31. december	<u>750.000</u>	<u>80.000</u>
Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.		
Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:		
Kapitalnedsættels	07.12.2015	80.000
Kapitaludvidelse:		
Stiftelse, kurs 100	01.07.2012	80.000
Kapitaludvidelse, kurs 110	07.12.2015	750.000
3 Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar	75.000	0
Overkurs overført til frie reserver	<u>-75.000</u>	<u>0</u>
Overkurs ved emission 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-107.057	-100.750
Overført fra overskudsdisponeringen	-419.013	-6.307
Kapitalnedsættelse	80.000	0
Overført fra overkursfond	<u>75.000</u>	<u>0</u>
Overført resultat 31. december	<u>-371.070</u>	<u>-107.057</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5 Udskudt skat		
Hensættelse 1. januar	-32.887	-32.694
Årets regulering	<u>-113.658</u>	<u>-193</u>
Hensættelse 31. december	<u>-146.545</u>	<u>-32.887</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen ledelsen bekendt.

7 Eventualforpligtigelser

Selskabet er involveret i en tvist vedrørende køb af fast ejendom. Selskabets ledelse har vurderet at tvisten kan have positivt økonomisk udfald for selskabet. Der henvises til ledelsesberetningen.

8 Kontraktforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>Investec Holding ApS <i>Hjemmehørende i København K kommune</i></p> <p>RS Group ApS <i>Hjemmehørende i Hørsholm kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>Investec Holding ApS c/o Advokat Gregers R. Lauridsen Amagertorv 11 1160 København K <i>Kapitalejer</i></p> <p>RS Group ApS Stumpedysselvej 17 2970 Hørsholm <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>