



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Østbanegade ApS

c/o Brandhouse A/S, Middelfartgade 17, 2100 København

CVR-nr. 19 52 78 83

## Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2017.

---

Stiig Helgens Binggeli  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Østbanegade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. november 2016

### **Direktion**

Stiig Helgens Binggeli



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Østbanegade ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Østbanegade ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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.



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

København, den 24. november 2016

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Østbanegade ApS  
c/o Brandhouse A/S  
Middelfartgade 17  
2100 København

CVR-nr.: 19 52 78 83  
Stiftet: 1. september 1996  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
20. regnskabsår

### Direktion

Stiig Helgens Binggeli

### Revision

Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at forestå driften og udlejningen af ejendommen beliggende Østbanegade 181, 2100 København Ø samt udøve accessorisk aktivitet i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.067.372</b>	<b>2.036.074</b>
1 Personaleomkostninger	-180.743	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-635.136</u>	<u>-635.136</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.251.493</b>	<b>1.400.938</b>
Andre finansielle indtægter	166.373	169.800
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-316.972</u>	<u>-348.490</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.100.894</b>	<b>1.222.248</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-242.902</u>	<u>-291.960</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>857.992</b>	<b>930.288</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	860.037	0
Udbytte for regnskabsåret	0	900.000
Overføres til overført resultat	0	30.288
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.045</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>857.992</b>	<b>930.288</b>





## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	28.161.892	28.797.028
Materielle anlægsaktiver i alt	28.161.892	28.797.028
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.161.892</b>	<b>28.797.028</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.914.775	16.591.024
Periodeafgrænsningsposter	33.655	33.655
Tilgodehavender i alt	13.948.430	16.624.679
Likvide beholdninger	3.745.104	749.746
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.693.534</b>	<b>17.374.425</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.855.426</b>	<b>46.171.453</b>



## Balance 30. september

---

### Passiver

Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Reserve for opskrivninger	22.364.683	21.504.646
7 Overført resultat	142.835	144.880
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	900.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.632.518</b>	<b>22.674.526</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.438.312	5.578.034
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.438.312</b>	<b>5.578.034</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	16.409.131	16.605.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.409.131	16.605.000
Gældsforpligtelser	195.000	195.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.014	0
Selskabsskat	382.624	361.524
Anden gæld	740.827	739.369
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.375.465	1.313.893
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.784.596</b>	<b>17.918.893</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.855.426</b>	<b>46.171.453</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	179.811	0
Andre omkostninger til social sikring	932	0
	<u><b>180.743</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	635.136	635.136
	<u><b>635.136</b></u>	<u><b>635.136</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	382.624	361.524
Årets regulering af udskudt skat	-139.722	-69.564
	<u><b>242.902</b></u>	<u><b>291.960</b></u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	5.327.329	5.327.329
<b>Kostpris 30. september</b>	<u><b>5.327.329</b></u>	<u><b>5.327.329</b></u>
Opskrivninger 1. oktober	28.672.671	28.672.671
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<u><b>28.672.671</b></u>	<u><b>28.672.671</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-5.202.972	-4.567.836
Årets afskrivninger	-635.136	-635.136
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<u><b>-5.838.108</b></u>	<u><b>-5.202.972</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>28.161.892</b></u>	<u><b>28.797.028</b></u>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. oktober	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>



## Noter

---

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	21.504.646	21.504.646
Årets opskrivning	<u>860.037</u>	<u>0</u>
	<b><u>22.364.683</u></b>	<b><u>21.504.646</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	144.880	114.592
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.045</u>	<u>30.288</u>
	<b><u>142.835</u></b>	<b><u>144.880</u></b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. oktober	900.000	1.700.000
Udloddet udbytte	-900.000	-1.700.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>900.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>900.000</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.604.131	16.800.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-195.000</u>	<u>-195.000</u>
	<b><u>16.409.131</u></b>	<b><u>16.605.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.610.000</u>	<u>15.805.000</u>
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er afgivet forbud mod pantsætning i ejendommen udover de i dag eksisterende. Der er tinglyst ejerpantebrev på 7 mio.kr., der ligger til sikkerhed for tilknyttet virksomheds bankgæld. Ejendommer har en bogført værdi af t.kr. 28.162. Herudover har selskabet ikke afgivet pantsætninger og sikkerhedsstillelser..		



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Østbanegade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomhed..

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af ejendom reduceret med omkostninger for drift af ejendom og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af tidligere foretaget opskrivning og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Stiig Hans Ernest Helgens Binggeli

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-213493281975

IP: 213.173.226.117

2017-02-08 15:49:27Z

NEM ID 

## Peter S. Clausen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991636165

IP: 212.98.75.202

2017-02-08 16:14:05Z

NEM ID 

## Stiig Hans Ernest Helgens Binggeli

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-213493281975

IP: 213.173.226.117

2017-02-09 15:45:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PXYGB-4MC28-K6EAN-HAE7Y-PJXYE-XVCP4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>