

Ejendomsaktieselskabet "Østerport"

CVR-nr. 25797612

Meldahlgade 5

1613 København V

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2016

Dirigent



Navn: Anne Marie Oksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet "Østerport"
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr.: 25797612
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Morten Arly Henckel
Jørgen Einer-Jensen Brammer
Anette Elsebeth Klafstad
Louise Juel Wiboltt

Direktion

Morten Arly Henckel

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsaktieselskabet "Østerport".

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

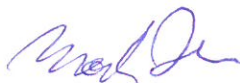
København, den 09.05.2016

Direktion

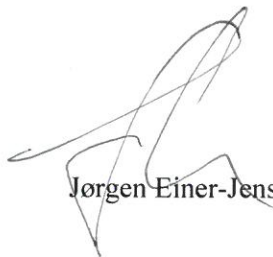


Morten Arly Henckel

Bestyrelse



Morten Arly Henckel



Jørgen Einer-Jensen Brammer



Anette Elsebeth Klafstad



Louise Juel Wiboltt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet "Østerport"

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet "Østerport" for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 09.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor


Stig Petersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning og drift af den af selskabet ejede ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 5,6 mio.kr. imod et overskud på 4,5 mio.kr. sidste år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Da selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, er der en naturlig usikkerhed i forbindelse hermed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver samt vedligehold vedr. ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske søstervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommen er omfattet af reglerne for Grundejernes Investeringsfond. Indestående hos Grundejernes Investeringsfond indregnes i balancen under andre tilgodehavender. Der hensættes ikke til forpligtelsen til fremtidig vedligehold. Dette er oplyst under eventualforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Under andre tilgodehavender indregnes indeståender hos Grundejernes Investeringsfond. Dette tilgodehavende er forbundet med restriktioner i henhold til anvendelsen, da dette kun kan bruges til forbedringer eller vedligehold af ejendommen.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt leje.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.304.256	2.203.475
Personaleomkostninger	1	<u>(150.000)</u>	<u>(150.000)</u>
Driftsresultat		3.154.256	2.053.475
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		122.518	105.208
Andre finansielle indtægter		67.241	107.466
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(31.910)	(16.468)
Andre finansielle omkostninger		<u>(615.168)</u>	<u>(516.800)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		2.696.937	1.732.881
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.436.826	4.977.677
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>89.760</u>	<u>(920.720)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		7.223.523	5.789.838
Skat af ordinært resultat	2	<u>(1.626.867)</u>	<u>(1.310.655)</u>
Årets resultat		<u>5.596.656</u>	<u>4.479.183</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.596.656</u>	<u>4.479.183</u>
		<u>5.596.656</u>	<u>4.479.183</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		104.040.000	92.930.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>104.040.000</u>	<u>92.930.000</u>
Anlægsaktiver		<u>104.040.000</u>	<u>92.930.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.207.108	3.815.524
Andre tilgodehavender	4	853.570	899.869
Tilgodehavende selskabsskat		<u>319.219</u>	<u>197.692</u>
Tilgodehavender		<u>7.379.897</u>	<u>4.913.085</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.498.766</u>	<u>1.569.934</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.498.766</u>	<u>1.569.934</u>
Likvide beholdninger		<u>1.283.599</u>	<u>7.299.736</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.162.262</u>	<u>13.782.755</u>
Aktiver		<u>114.202.262</u>	<u>106.712.755</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>80.670.092</u>	<u>75.073.436</u>
Egenkapital		<u>81.170.092</u>	<u>75.573.436</u>
Udskudt skat		<u>14.417.628</u>	<u>13.218.557</u>
Hensatte forpligtelser		<u>14.417.628</u>	<u>13.218.557</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.510.240</u>	<u>13.600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.510.240</u>	<u>13.600.000</u>
Deposita		1.662.929	1.637.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.069.861	1.029.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		407.327	200.487
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.521.054	807.994
Skyldig selskabsskat		0	305.210
Anden gæld		<u>443.131</u>	<u>339.763</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.104.302</u>	<u>4.320.762</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.614.542</u>	<u>17.920.762</u>
Passiver		<u>114.202.262</u>	<u>106.712.755</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	75.073.436	75.573.436
Årets resultat	0	5.596.656	5.596.656
Egenkapital ultimo	500.000	80.670.092	81.170.092

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	150.000	150.000
	150.000	150.000
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	413.781	399.518
Ændring af udskudt skat	1.199.071	911.892
Regulering vedrørende tidligere år	14.015	(755)
	1.626.867	1.310.655
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	16.758.237	13.440
Tilgange	6.673.174	0
Kostpris ultimo	23.431.411	13.440
Opskrivninger primo	76.171.763	0
Årets opskrivninger	4.436.826	0
Opskrivninger ultimo	80.608.589	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(13.440)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(13.440)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	104.040.000	0

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,0% pr. 31.12.2015 (3,0% pr. 31.12.2014). En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil ændre dagsværdien med 14,5 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
4. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	853.570	899.869
	<u>853.570</u>	<u>899.869</u>

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond udgør 822 t.kr.

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	13.510.240	13.600.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.510.240</u>	<u>13.600.000</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Krav på indvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens § 22, andrager 2.056.701 kr.

Konto for udvendig vedligeholdelse ifølge boligreguleringslovens § 18 og 18 b udviser et beløb på henholdsvis (17.380) kr. og 1.239.652 kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 104.040 t.kr.