



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'ØSTERPORT'
GAMMEL KØGE LANDEVEJ 57 3., 2500 VALBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2024

Carina Buch Wibe

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet 'Østerport' Gammel Køge Landevej 57 3. 2500 Valby
	CVR-nr.: 25 79 76 12 Stiftet: 19. juli 1933 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Arly Henckel Louise Juel Wiboltt Anette Elsebeth Klafstad Jørgen Einer-Jensen Brammer
Direktion	Morten Arly Henckel
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsaktieselskabet 'Østerport'.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2024

Direktion:

Morten Arly Henckel

Bestyrelse:

Morten Arly Henckel

Louise Juel Wiboltt

Anette Elsebeth Klafstad

Jørgen Einer-Jensen Brammer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet 'Østerport'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Østerport' for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 3. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.686.606	4.646.639
Personaleomkostninger.....	1	-221.625	-187.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	2	-720.254	-717.060
DRIFTSRESULTAT		2.744.727	3.742.079
Andre finansielle indtægter.....	3	1.629.816	702.047
Øvrige finansielle omkostninger.....	4	-2.454.645	-1.709.583
RESULTAT FØR SKAT		1.919.898	2.734.543
Skat af årets resultat.....	5	-431.736	-573.807
ÅRETS RESULTAT		1.488.162	2.160.736
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.488.162	2.160.736
I ALT		1.488.162	2.160.736

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		114.497.568	114.930.322
Materielle anlægsaktiver.....	6	114.497.568	114.930.322
ANLÆGSAKTIVER.....		114.497.568	114.930.322
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.961	171.432
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		24.207.808	22.470.217
Andre tilgodehavender.....	7	1.255.319	467.708
Periodeafgrænsningsposter.....		0	65.106
Tilgodehavender.....		25.466.088	23.174.463
Likvide beholdninger.....		1.379.076	3.180.780
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.845.164	26.355.243
AKTIVER.....		141.342.732	141.285.565

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		71.584.135	70.095.971
EGENKAPITAL.....		72.084.135	70.595.971
Hensættelser til udskudt skat.....		14.455.000	14.600.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		14.455.000	14.600.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.005.195	13.095.567
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	13.005.195	13.095.567
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	504.433
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.650.234	1.573.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		620.393	182.747
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		36.445.300	37.331.279
Selskabsskat.....		13.861	321.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		39.252	0
Anden gæld.....		720.591	836.802
Deposita.....		2.308.771	2.244.527
Kortfristede gældsforpligtelser.....		41.798.402	42.994.027
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		54.803.597	56.089.594
PASSIVER.....		141.342.732	141.285.565
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	70.095.973	70.595.973
Forslag til resultatdisponering.....		1.488.162	1.488.162
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	71.584.135	72.084.135

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	
Løn og gager.....	221.625	187.500	
	221.625	187.500	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			2
Bygninger.....	720.254	717.060	
	720.254	717.060	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.138.518	677.161	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	491.298	24.886	
	1.629.816	702.047	
Øvrige finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.826.872	1.108.682	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	627.773	600.901	
	2.454.645	1.709.583	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	564.113	601.000	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	12.623	-193	
Regulering af udskudt skat.....	-145.000	-27.000	
	431.736	573.807	
Materielle anlægsaktiver			6
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		117.748.793	
Tilgang.....		287.500	
Kostpris 31. december 2023.....		118.036.293	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		2.818.471	
Årets afskrivninger		720.254	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		3.538.725	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		114.497.568	
Andre tilgodehavender			7
Indestående hos Grundejernes Investeringsfond udgør 1.255 t.kr.			

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.005.195		0	13.005.195	13.600.000
	13.005.195		0	13.005.195	13.600.000
 Eventualposter mv.					 9
Eventualforpligtelser					
Krav på indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 117, andrager 3.049 t.kr. Konto for udvendig vedligeholdelse ifølge lejelovens § 119 og § 120 udviser et beløb på 0 kr. og 1.428 t.kr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet er administrationselskab 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.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 10
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på 7.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 114.213 t.kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Østerport' for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	30-100 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.