



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

ØSTERBRO DIPLOMATKVARTER A/S
STRANDVEJEN 58, 2., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2016

Henrik Tilsted Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Østerbro Diplomatkvarter A/S Strandvejen 58, 2. 2900 Hellerup CVR-nr.: 33 25 60 86 Stiftet: 26. oktober 2010 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Samuelson, formand Allan Bøgelund Laursen Claus Klostermann Bjarke Cloos
Direktion	Claus Klostermann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Handelsbanken Centrumgaden 24, 1.tv 2750 Ballerup
Advokat	Advokat Brammer Kronprinsessegade 26 1306 København K.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Østerbro Diplomatkvarter A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2016

Direktion

Claus Klostermann

Bestyrelse

Steen Samuelsen
Formand

Allan Bøgelund Laursen

Claus Klostermann

Bjarke Cloos

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Østerbro Diplomatkvarter A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Østerbro Diplomatkvarter A/S for regnskabsåret 1. januar - 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.

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" samt ledelsesberetningen. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejendommenes værdi.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Esbjerg, den 22. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Malmøgade 2/Stokholmsgade 39, 2100 København Ø.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen er i årsregnskabet 2015 optaget til en dagsværdi på DKK 56,0 mio.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen Malmøgade 2 / Stockholmsgade 39, København er ved årets udløb fastsat som den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra et normaliseret løbende terminalafkast (efter optimering ved tilpasning til markedsløje) og et terminalafkastkrav og ud fra den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det nuværende normaliserede løbende afkast og et afkastkrav.

Terminalafkastkravet udgør 3,91% (2014: 4,14 %) beregnet som ejendommens terminalafkast i forhold til ejendomsværdien inklusiv optimeringsinvestering. Afkastkravet udgør 2,92 % (2014: 3,23 %) beregnet som ejendommens afkast i forhold til ejendomsværdien.

I ledelsens fastsættelse af afkastkravet indgår der eksterne indikatorer på ejendommens værdi, idet der i regnskabsåret har været afholdt seriøse forhandlinger omkring salg af ejendommen, som ledelsen forventer realiseret efter årsregnskabet godkendelse.

Værdien af investeringsejendommen vil påvirkes af ændringer i ejendommens driftsafkast og af ændringer i afkastkrav og udsving heri vil have væsentlig effekt på resultat og egenkapital.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 4,7 mio.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 4,7 mio. kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 4,9 mio.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 4,9 mio.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 fortsat arbejdet med at udvikle ejendommen og udnytte potentielle muligheder for at forøge driftsafkastet. Der har i regnskabsåret været afholdt seriøse forhandlinger omkring salg af ejendommen, som ledelsen forventer realiseret efter årsregnskabet godkendelse.

Årets resultat blev et overskud på DKK 4,9 mio. mod DKK 1,8 mio. året før. Årets resultat er især påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme.

Driften af ejendommen er i overensstemmelse med de oprindelige forventninger. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Aktiver i alt udgør DKK 56,4 mio. mod DKK 49,2 mio. sidste år. Investeringsejendommens andel heraf udgør DKK 56,0 mio. (2014: DKK 49,0 mio.).

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2015 DKK 21,4 mio., svarende til en soliditet på 38,0 % (2014: 33,5%).

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østerbro Diplomatkvarter A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet ændrede allerede i 2014 regnskabspraksis vedrørende carried interest/ophørsfee, som tidligere har været en finansiel omkostning, men i 2014 blev ændret til indregning under andre eksterne omkostninger dog uden at selskabets anvendte regnskabspraksis blev tilpasset.

Den faktiske anvendte regnskabspraksis i 2014 er videreført i 2015 og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis tilpasset. Herudover er der foretaget tekstmæssige ændringer i beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis, som dog ikke har betydet en ændring i den regnskabsmæssige behandling.

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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter beregnet carried interest/ophørsfee i henhold til indgået managementsaftale vedrørende en aftalt del af egenkapitalforrentningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
NETTOOMSÆTNING		2.245.396	1.949
Eksterne omkostninger.....		-2.461.761	-1.885
BRUTTORESULTAT		-216.365	64
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.000.000	3.076
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-53.200	930
DRIFTSRESULTAT		6.730.435	4.070
Andre finansielle indtægter.....		15.615	12
Andre finansielle omkostninger.....		-396.889	-1.711
RESULTAT FØR SKAT		6.349.161	2.371
Skat af årets resultat.....	1	-1.396.815	-522
ÅRETS RESULTAT		4.952.346	1.849
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.952.346	1.849
I ALT		4.952.346	1.849

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
investeringsejendomme.....		56.000.000	49.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	56.000.000	49.000
ANLÆGSAKTIVER.....		56.000.000	49.000
Andre tilgodehavender.....		0	108
Periodeafgrænsningsposter.....		33.007	132
Tilgodehavender.....		33.007	240
Likvide beholdninger.....		405.830	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		438.837	240
AKTIVER.....		56.438.837	49.240

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital.....		14.500.000	14.500
Overført overskud.....		6.957.414	2.005
EGENKAPITAL.....	3	21.457.414	16.505
Hensættelse til udskudt skat.....		3.729.940	2.333
Andre hensatte forpligtelser.....		0	809
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.729.940	3.142
Banklån.....		28.226.800	28.174
Anden gæld.....		678.765	812
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	28.905.565	28.986
Gæld til pengeinstitutter.....		0	85
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.214	255
Anden gæld.....		2.273.704	267
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.345.918	607
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		31.251.483	29.593
PASSIVER.....		56.438.837	49.240
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	1.396.815	522	
	1.396.815	522	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		35.522.296	
Kostpris 31. december 2015.....		35.522.296	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		13.477.704	
Årets værdireguleringer.....		7.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		20.477.704	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		 56.000.000	
 Egenkapital			 3
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	14.500.000	2.005.068	16.505.068
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.952.346	4.952.346
 Egenkapital 31. december 2015.....	 14.500.000	 6.957.414	 21.457.414
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 145.000 stk. a nom. 100 kr.....	14.500.000		14.500
	14.500.000		14.500
	2015 kr.	2014 tkr.	
Egne aktier			
Beholdningen af egne aktier er således:			
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 100 kr.....	100.000		100
	100.000		100
Egne aktier i % af selskabskapitalen:			
A-aktier nom. 100.000 kr.....	0,7		0,7
	0,7		0,7

Der er ikke i årets løb købt eller solgt egne aktier.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	28.173.600	28.226.800	0	26.828.000	
Anden gæld.....	812.004	678.765	0	0	
	28.985.604	28.905.565	0	26.828.000	
 Eventualposter mv.					 5
<p>Selskabet har kun kontraktlige og øvrige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.</p> <p>Selskabet er part i én sag der føres i bolig retssystemet omkring huslejefastsættelse. Tabes retsagen vil det betyde såvel efterbetaling som reduktion af fremtidige husleje.</p> <p>Bl.a. med henvisning til allerede positive afgørelser til fordel for selskabet i sagen, vurderer ledelsen ikke det som sandsynligt at selskabet vil tabe sagen, hvorfor der ikke er afsat forpligtelser hertil.</p> <p>Herudover har selskabet indgået aftale om formidlingsfee i tilfælde af salg af ejendomme realiseres.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
<p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 28.227 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 56.000 tkr.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 33.300 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.</p>					

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkelstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen Malmøgade 2 / Stockholmsgade 39, København er ved årets udløb fastsat som den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra et normaliseret løbende terminalafkast (efter optimering ved tilpasning til markedsleje) og et terminalafkastkrav og ud fra den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det nuværende normaliserede løbende afkast og et afkastkrav.

Terminalafkastkravet udgør 3,91% (2014: 4,14 %) beregnet som ejendommens terminalafkast i forhold til ejendomsværdien inklusiv optimeringsinvestering. Afkastkravet udgør 2,92 % (2014: 3,23 %) beregnet som ejendommens afkast i forhold til ejendomsværdien.

Afkastkravet er således stort set uændret i forhold til sidste år, hvilket skyldes, at stigningen i afkastkravet afledt af udnyttelse af ejendommens potentialer (der medfører en tilnærmelse af afkastkravet til terminalafkastkravet) er kombineret med et faldende terminalafkast.

I ledelsens fastsættelse af afkastkravet indgår der eksterne indikatorer på ejendommens værdi, idet der i regnskabsåret har været afholdt seriøse forhandlinger omkring salg af ejendommen, som ledelsen forventer realiseret efter årsregnskabs godkendelse.

Værdien af investeringsejendommen vil påvirkes af ændringer i ejendommens driftsafkast og af ændringer i afkastkrav og udsving heri vil have væsentlig effekt på resultat og egenkapital.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 4,7 mio.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 4,7 mio. kr.