



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

ØSTERBRO BRYGGE APS
VANGENSVEJ 25, KILDEN, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2016

Bent Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Østerbro Brygge ApS Vangensvej 25, Kilden 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 33 37 40 89 Stiftet: 22. december 2010 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bent Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Østerbro Brygge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 27. maj 2016

Direktion

Bent Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Østerbro Brygge ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Østerbro Brygge ApS 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.

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.

Frederikshavn, den 27. maj 2016

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

Peter Have Jensen
Statsautoriseret revisor

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forventer, at egenkapitalen reetableres indenfor en kortere årrække. Reetablering skal ske gennem væsentligt forbedrede resultater i takt med den øgede aktivitet.

Selskabet forventer fortsat at have den fornødne likviditet til rådighed fra bl.a. moderselskabet.

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 Brygge ApS 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.

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 immaterielle og 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

Omsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger 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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	75%

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 andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år, herunder forudbetalt leje.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.754.817	2.600.339
Af- og nedskrivninger.....		-253.544	-253.544
DRIFTSRESULTAT		2.501.273	2.346.795
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		0	90.089
Andre finansielle indtægter.....	1	156.162	169.924
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.028.576	-2.799.797
RESULTAT FØR SKAT		628.859	-192.989
Skat af årets resultat.....	3	-5.658	190.036
ÅRETS RESULTAT		623.201	-2.953
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	349.944
Overført resultat.....		623.201	-352.897
I ALT		623.201	-2.953

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		51.981.197	52.170.098
Materielle anlægsaktiver.....	4	51.981.197	52.170.098
ANLÆGSAKTIVER.....		51.981.197	52.170.098
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	32.596
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.993.623	3.840.022
Andre tilgodehavender.....		1.814	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	60.935
Tilgodehavender.....		3.995.437	3.933.553
Likvider.....		1.774.732	2.825.176
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.770.169	6.758.729
AKTIVER.....		57.751.366	58.928.827
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-1.572.087	-2.195.288
EGENKAPITAL.....	5	-1.447.087	-2.070.288
Hensættelse til udskudt skat.....		30.963	231.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		30.963	231.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.756.906	31.493.706
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	30.756.906	31.493.706
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	736.800	717.537
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		26.047.152	27.088.292
Selskabsskat.....		205.695	0
Anden gæld.....		1.120.316	1.166.028
Periodeafgrænsningsposter.....		300.621	302.552
Kortfristede gældsforpligtelser.....		28.410.584	29.274.409
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		59.167.490	60.768.115
PASSIVER.....		57.751.366	58.928.827
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	153.601	160.957	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.561	8.967	
	156.162	169.924	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	1.019.795	1.037.963	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.008.781	1.761.834	
	2.028.576	2.799.797	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	205.695	-60.935	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-121.542	
Regulering af udskudt skat.....	-200.037	-7.559	
	5.658	-190.036	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		52.677.186	
Tilgang.....		64.643	
Kostpris 31. december 2015.....		52.741.829	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		507.088	
Årets afskrivninger		253.544	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		760.632	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		51.981.197	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		1.873.218	
Aktiverede renter og låneomkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse udgør 1.873 tkr.			
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-2.195.288	-2.070.288
Forslag til årets resultatdisponering.....		623.201	623.201
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	-1.572.087	-1.447.087

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	32.211.243	31.493.706	736.800	27.606.524	
	32.211.243	31.493.706	736.800	27.606.524	

Eventualposter mv.

7

Selskabet har afgivet selvskylderkaution til fordel for realkreditinstitut for associeret virksomheds engagement. Kautionen er begrænset til 1.604 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for pengeinstitut for associeret virksomheds engagement. Kautionen er begrænset til 500 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 31.494 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 51.981 tkr.

Ejerforhold

9

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anparts-kapitalen:

Højvangen Ejendomme ApS
 Vangensvej 25
 9900 Frederikshavn