



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

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

**ØSTERBROGADE 92 KBH APS**

**C/O BAGSVÆRD CITY A/S, BAGSVÆRD HOVEDGADE 98 1. H., 2880 BAGSVÆRD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. november 2018

---

Hanne Maiboe

**CVR-NR. 34 48 25 43**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Østerbrogade 92 Kbh ApS c/o Bagsværd City A/S Bagsværd Hovedgade 98 1. H. 2880 Bagsværd  Telefon: +45 44 36 00 40 E-mail: hm@hp-ejendom.dk  CVR-nr.: 34 48 25 43 Stiftet: 15. april 2012 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Henrik Pedersen Ole Neve Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Bagsværd Hovedgade 119 2880 Bagsværd

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Østerbrogade 92 Kbh ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 24. oktober 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Pedersen

\_\_\_\_\_  
Ole Neve Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i Østerbrogade 92 Kbh ApS*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østerbrogade 92 Kbh ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 tilside-sættelse 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Frederikshavn, den 24. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16551

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en butiksejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>268.151</b>	<b>267.980</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-13.831	-15.132
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>254.320</b>	<b>252.848</b>
Skat af årets resultat.....	1	-55.972	-55.641
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>198.348</b>	<b>197.207</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		120.000	0
Overført resultat.....		-41.652	197.207
<b>I ALT</b> .....		<b>198.348</b>	<b>197.207</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.000.000	3.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Likvider.....		90.214	42.483
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>90.214</b>	<b>42.483</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.090.214</b>	<b>3.042.483</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		919.044	960.696
Forslag til udbytte.....		120.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>1.119.044</b>	<b>1.040.696</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		153.444	126.842
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>153.444</b>	<b>126.842</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.571.000	1.634.207
Selskabsskat.....		23.370	20.018
Deposita.....		88.060	87.710
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.682.430	1.741.935
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	64.506	67.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.000	19.000
Selskabsskat.....		11.018	5.015
Anden gæld.....		40.772	41.245
Kortfristede gældsforpligtelser.....		135.296	133.010
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.817.726</b>	<b>1.874.945</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.090.214</b>	<b>3.042.483</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.370	29.018	
Regulering af udskudt skat.....	26.602	26.623	
	<b>55.972</b>	<b>55.641</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. juli 2017.....	3.000.000	<b>2</b>
Kostpris 30. juni 2018.....	<b>3.000.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>	<b>3.000.000</b>	

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom (butiksejendom) i København, som blev anskaffet i 2012. Butiksejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 10 år vurderes at udgøre ca. 260 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. 3.500 kr., årlige drifts-omkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 111 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 9-10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	Note
Egenkapital 1. juli 2017.....	80.000	960.696	0	1.040.696	<b>3</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		-41.652	240.000	198.348	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-120.000	-120.000	
<b>Egenkapital 30. juni 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>919.044</b>	<b>120.000</b>	<b>1.119.044</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.701.957	1.635.506	64.506	1.308.863	<b>4</b>
Selskabsskat.....	20.018	23.370	0	0	
Deposita.....	87.710	88.060	0	88.060	
	<b>1.809.685</b>	<b>1.746.936</b>	<b>64.506</b>	<b>1.396.923</b>	

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Ingen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.636 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 3.000 tkr.	
Tilsvarende er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på 700 tkr. med pant i grunde og bygninger.	
Herudover er der overfor ejerforeningen Østerbrogade 92 udstedt ejerpantebrev på 7 tkr. med pant i grunde og bygninger.	
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>7</b>
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.	
Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.	
De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016/17: 2)	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østerbrogade 92 Kbh ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter 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 omkostninger til administration, lokaler mv.

### 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.

### 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

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

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## 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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.