



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 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. august 2023

---

Hanne Maiboe

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	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
	CVR-nr.: 34 48 25 43 Stiftet: 15. april 2012 Kommune: Gladsaxe Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Michael C. Pedersen Ole Neve Nielsen
<b>Revisor</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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 23. august 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Michael C. Pedersen

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

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Østerbrogade 92 Kbh ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerbrogade 92 Kbh ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 23. august 2023

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.

### **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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>305.613</b>	<b>274.958</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>705.613</b>	<b>274.958</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-24.677	-17.320
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>680.936</b>	<b>257.638</b>
Skat af årets resultat.....	1	-149.965	-56.849
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>530.971</b>	<b>200.789</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200.000
Overført resultat.....		530.971	789
<b>I ALT</b> .....		<b>530.971</b>	<b>200.789</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.000.000	3.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.000.000	3.600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.000.000</b>	<b>3.600.000</b>
Likvider.....		123.649	252.037
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>123.649</b>	<b>252.037</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.123.649</b>	<b>3.852.037</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.022.020	1.491.049
Forslag til udbytte.....		0	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.102.020</b>	<b>1.771.049</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		506.421	391.832
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>506.421</b>	<b>391.832</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.261.433	1.309.470
Selskabsskat.....		28.376	23.250
Deposita.....		94.913	90.912
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.384.722	1.423.632
Prioritetsgæld.....		51.700	65.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	19.600
Selskabsskat.....		16.250	17.218
Anden gæld.....		52.536	49.266
Periodeafgrænsningsposter.....		0	113.640
Kortfristede gældsforpligtelser.....		130.486	265.524
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.515.208</b>	<b>1.689.156</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.123.649</b>	<b>3.852.037</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	80.000	1.491.049	200.000	1.771.049
Forslag til resultatdisponering.....		530.971		530.971
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.022.020</b>	<b>0</b>	<b>2.102.020</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.376	30.250	
Regulering af udskudt skat.....	114.589	26.599	
	<b>149.965</b>	<b>56.849</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		3.000.000	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>		<b>3.000.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		600.000	
Årets værdireguleringer.....		400.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>		<b>1.000.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>4.000.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, butik	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		4.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		400.000	

Ejendommen er beliggende i København Ø og er fuldt udlejet til butiksanvendelse på kontrakt til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 5-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 5 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3,6 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 54 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Der er indregnet en inflationsrate på 1 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 7,4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 7,4 % svarer til det generelle afkastkrav for butiksejendomme i København Ø.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.313.133	51.700	1.037.284	1.375.270	
Selskabsskat.....	28.376	0	0	23.250	
Deposita.....	94.913	0	94.913	90.912	
	<b>1.436.422</b>	<b>51.700</b>	<b>1.132.197</b>	<b>1.489.432</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.313 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.100 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>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østerbrogade 92 Kbh ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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.

### 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 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

Investeringsejendomme 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 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.