



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 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. august 2024

Michael C. Pedersen

CVR-NR. 34 48 25 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Michael C. Pedersen Ole Neve Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Jyske Bank Bagsværd Hovedgade 119 2880 Bagsværd

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 26. august 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 26. august 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Louise Troelstrup Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34109

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		303.243	305.613
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	400.000
DRIFTSRESULTAT		303.243	705.613
Andre finansielle indtægter.....		668	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-49.615	-24.677
RESULTAT FØR SKAT		254.296	680.936
Skat af årets resultat.....	1	-56.191	-149.965
ÅRETS RESULTAT		198.105	530.971
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	0
Overført resultat.....		-1.895	530.971
I ALT		198.105	530.971

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		4.000.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.000.000	4.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.000.000	4.000.000
Likvide beholdninger.....		276.285	123.649
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		276.285	123.649
AKTIVER.....		4.276.285	4.123.649
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.020.125	2.022.020
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	0
EGENKAPITAL.....		2.300.125	2.102.020
Hensættelser til udskudt skat.....		532.978	506.421
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		532.978	506.421
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.207.973	1.261.433
Selskabsskat.....		22.634	28.376
Deposita.....		95.197	94.913
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.325.804	1.384.722
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.400	51.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.038	10.000
Selskabsskat.....		0	16.250
Anden gæld.....		44.940	52.536
Kortfristede gældsforpligtelser.....		117.378	130.486
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.443.182	1.515.208
PASSIVER.....		4.276.285	4.123.649
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	80.000	2.022.020	0	2.102.020
Forslag til resultatdisponering.....		-1.895	200.000	198.105
Egenkapital 30. juni 2024.....	80.000	2.020.125	200.000	2.300.125

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.634	35.376	
Regulering af udskudt skat.....	26.557	114.589	
	56.191	149.965	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
kr.			
Kostpris 1. juli 2023.....		3.000.000	
Kostpris 30. juni 2024.....		3.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		1.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		1.000.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		4.000.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Erhvervs- udlejning, butik	
Dagsværdi 30. juni 2024.....		4.000.000	

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 56 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %. Der er indregnet en inflationsrate på 1 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 7,5 % svarer til det generelle afkastkrav for butiksejendomme i København Ø.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	3
kr.					
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.261.373	53.400	975.006	1.313.133	
Selskabsskat.....	22.634	0	0	28.376	
Deposita.....	95.197	0	95.197	94.913	
	1.379.204	53.400	1.070.203	1.436.422	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.261 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 4.000 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.

	2023/24	2022/23
--	---------	---------

Medarbejderforhold

5

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2	2
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østerbrogade 92 Kbh ApS for 2023/24 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 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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.