



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 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. september 2021

---

Hanne Maiboe

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <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 2020 - 30. juni 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 8           |
| Balance.....                                    | 9           |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 10          |
| Noter.....                                      | 11-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 13-14       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Østerbrogade 92 Kbh ApS<br>c/o Bagsværd City A/S<br>Bagsværd Hovedgade 98, 1. H.<br>2880 Bagsværd                  |
|                      | CVR-nr.: 34 48 25 43<br>Stiftet: 15. april 2012<br>Hjemsted: Gladsaxe<br>Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 |
| <b>Direktion</b>     | Henrik Pedersen<br>Ole Neve Nielsen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rimmens Alle 89<br>9900 Frederikshavn                                |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Bagsværd Hovedgade 119<br>2880 Bagsværd  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 6. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 regnskabsbrugerne 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 tilsidesættelse 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 6. september 2021

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 | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>279.804</b> | <b>273.779</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 200.000        | 400.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>479.804</b> | <b>673.779</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 0              | 201            |
| Andre finansielle omkostninger.....               |      | -17.767        | -17.883        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>462.037</b> | <b>656.097</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 1    | -101.815       | -144.429       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>360.222</b> | <b>511.668</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 200.000        | 200.000        |
| Overført resultat.....                            |      | 160.222        | 311.668        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>360.222</b> | <b>511.668</b> |



## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                       | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |      | 3.600.000        | 3.400.000        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 2    | 3.600.000        | 3.400.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>3.600.000</b> | <b>3.400.000</b> |
| Likvider.....                                 |      | 294.840          | 202.852          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>294.840</b>   | <b>202.852</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>3.894.840</b> | <b>3.602.852</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |                  |
| Anpartskapital.....                           |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført overskud.....                        |      | 1.490.259        | 1.330.038        |
| Forslag til udbytte.....                      |      | 200.000          | 200.000          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>1.770.259</b> | <b>1.610.038</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |      | 365.233          | 294.636          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |      | <b>365.233</b>   | <b>294.636</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |      | 1.375.269        | 1.440.884        |
| Selskabsskat.....                             |      | 24.218           | 23.832           |
| Deposita.....                                 |      | 89.147           | 89.058           |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 3    | 1.488.634        | 1.553.774        |
| Prioritetsgæld.....                           |      | 65.615           | 65.243           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 19.600           | 19.600           |
| Selskabsskat.....                             |      | 17.832           | 17.700           |
| Anden gæld.....                               |      | 56.233           | 41.861           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |      | 111.434          | 0                |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 270.714          | 144.404          |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |      | <b>1.759.348</b> | <b>1.698.178</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>3.894.840</b> | <b>3.602.852</b> |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  | 4    |                  |                  |
| <b>Medarbejderforhold</b>                     | 5    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                       | Anpartskapital | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt            |
|---------------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020.....         | 80.000         | 1.330.037            | 100.000                | 1.510.037        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                | 160.222              | 200.000                | 360.222          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>        |                |                      |                        |                  |
| Ordinært udbytte.....                 |                |                      | -100.000               | -100.000         |
| <b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b> | <b>80.000</b>  | <b>1.490.259</b>     | <b>200.000</b>         | <b>1.770.259</b> |

## NOTER

|   |                |                | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                |                | <b>1</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 31.218         | 29.832         |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 70.597         | 114.597        |          |
|   | <b>101.815</b> | <b>144.429</b> |          |

**Materielle anlægsaktiver**

|   |  | Investerings-<br>ejendomme | 2 |
|---|--|----------------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2020.....                                |  | 3.000.000                  |   |
| <b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>                        |  | <b>3.000.000</b>           |   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....         |  | 400.000                    |   |
| Årets værdireguleringer.....                              |  | 200.000                    |   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b> |  | <b>600.000</b>             |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>           |  | <b>3.600.000</b>           |   |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   |  | Erhvervs-<br>udlejning, butik |
|---|--|-------------------------------|
| Dagsværdi 30. juni 2021.....                    |  | 3.600.000                     |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... |  | 200.000                       |

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 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 60 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Der er indregnet en inflationsrate på 1 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 7,5 %, 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 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2020<br>gæld i alt | 3 |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|---|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.440.884               | 65.615             | 1.115.800              | 1.506.127               |   |
| Selskabsskat.....                   | 24.218                  | 0                  | 0                      | 23.832                  |   |
| Deposita.....                       | 89.147                  | 0                  | 89.147                 | 89.058                  |   |
|                                     | <b>1.554.249</b>        | <b>65.615</b>      | <b>1.204.947</b>       | <b>1.619.017</b>        |   |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.441 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 3.600 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.

**Medarbejderforhold****5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

2

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østerbrogade 92 Kbh ApS for 2020/21 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 salgskomkostninger 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.