

Østergade Kvarter Invest ApS

Stumpedyssevej 17, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 34 58 62 84

Årsrapport for 2020

1. januar 2020 til 31. december 2020

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ²³/₁₄ 2021

Som dirigent


Gregers R. Lauridsen

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side	6-8
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	9-12
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	13
<hr/>		
Balance	side	14-15
<hr/>		
Noter	side	16-19
<hr/>		

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er handel og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Regnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

Selskabsoplysninger Stumpedyssevej 17
2970 Hørsholm
CVR.nr. 34 58 62 84

Direktion Gregers R. Lauridsen

Revision REVISOR-TEAM
Registreret revisionspartnerselskab
Rungstedvej 13
2970 Hørsholm
Telefon 45 76 19 20
Telefax 45 76 23 84
CVR.nr. 35 51 94 32
Homepage www.revisor-team.dk
E-mail ms@revisor-team.dk

Kreditinstitut Nordea Bank Danmark A/S

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været ejerskab og drift af ejendomme.

Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. -1.057.964.

Selskabets ejendom er blev solgt i slutningen af december 2020 til overtagelse pr. 1. marts 2021. Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år at selskabet bliver likvideret efter afhændelsen af ejendommen.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2020.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år,
bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 19. april 2021

I direktionen:


Gregers R. Lauridsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Østergade Kvarter Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østergade Kvarter Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 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 for 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 dette 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 væsentlige fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlige fejlinformationer 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 fejlinformationer 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.
- 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 konklusion 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 den øverste ledelse om blandt andet planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde syntes 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 væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 19. april 2021

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægts- og omkostningskriterium

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

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" og "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat

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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

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

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

BALANCEN**ANLÆGSAKTIVER****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved anvendelsen af den afkastbaseret model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

OMSÆTNINGSAKTIVER**Tilgodehavender**

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i kreditinstitutter.

BALANCEN**FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL****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.

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	184.761	216.830
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	184.761	216.830
Værdiregulering investeringsejendomme	-1.306.573	0
Finansielle indtægter	306	8.998
Finansielle omkostninger	<u>-254.629</u>	<u>-250.984</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.376.135	-25.156
2 Skat af årets resultat	<u>318.171</u>	<u>5.534</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.057.964</u>	<u>-19.622</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-1.057.964</u>	<u>-19.622</u>
	<u>-1.057.964</u>	<u>-19.622</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>19.200.000</u>	<u>20.000.000</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>19.200.000</u>	<u>20.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>19.200.000</u>	<u>20.000.000</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	113	175.268
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.384	10.989
Andre tilgodehavender	<u>46.826</u>	<u>21.564</u>
Tilgodehavender	<u>53.323</u>	<u>207.821</u>
Likvide beholdninger	<u>677.671</u>	<u>583.238</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>730.994</u>	<u>791.059</u>
AKTIVER	<u>19.930.994</u>	<u>20.791.059</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
PASSIVER		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>7.271.632</u>	<u>8.329.596</u>
EGENKAPITAL	<u>7.351.632</u>	<u>8.409.596</u>
4 Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>2.387.157</u>
HENSÆTTELSER	<u>0</u>	<u>2.387.157</u>
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>9.485.000</u>
5 Langfristet gæld	<u>0</u>	<u>9.485.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	9.485.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	525.000	25.000
Selskabsskat	2.075.370	0
Anden gæld	<u>493.992</u>	<u>484.306</u>
Kortfristet gæld	<u>12.579.362</u>	<u>509.306</u>
GÆLD	<u>12.579.362</u>	<u>9.994.306</u>
PASSIVER	<u>19.930.994</u>	<u>20.791.059</u>

Forpligtelser og oplysninger:

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtigelser
- 8 Kontraktforpligtigelser
- 9 Nærtstående parter og ejerforhold

1 Personalemkostninger

Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.

2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, til betaling	2.075.370	0
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>-2.393.541</u>	<u>-5.534</u>
	<u>-318.171</u>	<u>-5.534</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2020	8.524.338
Anskaffelsessum tilgang	506.573
Anskaffelsessum afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>9.030.911</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2020	11.475.662
Op- og nedskrivninger	-1.306.573
Op- og nedskrivninger på udgåede aktiver	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>10.169.089</u>
Bogført værdi 31. december 2020	<u>19.200.000</u>
Bogført værdi 31. december 2019	<u>20.000.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 kontorejendomme på i alt 833 m2 beliggende i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er optaget til handelsværdi, idet der den 29. december 2020 er indgået en købsaftale om salg af ejendommen for 19,5 mill.kr. til overtagelse den 1. marts 2021.

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
4 Udskudt skat		
Hensættelse 1. januar	2.387.157	2.381.702
Hensættelse 1. januar, regulering primo	6.384	10.989
Årets regulering	<u>-2.393.541</u>	<u>-5.534</u>
Hensættelse 31. december	<u>0</u>	<u>2.387.157</u>
5 Langfristet gæld		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>0</u>	<u>9.485.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld (kursværdi) kr. 9.485.000 er der tinglyst pantebrev nom. kr. 9.485.000 med sikkerhed i selskabet ejendomme, bogført til kr. 19.200.000.

Herudover er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 7.000.000 som er i behold.

7 Eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RS Group ApS (administrationsselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på løn, renter, royalties og udbytter.

Herudover ingen ledelsen bekendt.

8 Kontraktforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>RS Danish Property Development ApS <i>Hjemmehørende i Hørsholm kommune</i></p> <p>Investec Holding ApS <i>Hjemmehørende i København kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>RS Danish Property Development ApS Stumpedyssesvej 17 2970 Hørsholm <i>Kapitalejer</i></p> <p>Investec Holding ApS c/o Advokat Gregers R. Lauridsen, Amagervej 11 1160 København K <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>En selskabsdeltagers reelle ejer har udført konsulentarbejde for selskabet, afregning herfor anses for at være sket på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>