

# **ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS**

Østbanegade 21  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/05/2019**

---

**Marianne Kjær Stolt**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS  
Østbanegade 21  
2100 København Ø

CVR-nr: 35521291  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** Hartzberg+  
Øster Allé 56, 1  
2100 København Ø  
DK Danmark

CVR-nr: 17250981  
P-enhed: 1020818707

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 for ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/05/2019

## Direktion

Marianne Kjær Stolt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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 den øverste ledelse 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.

København Ø, 30/05/2019

Hans Peter Hartzberg , mne24818  
statsautoriseret revisor  
Hartzberg+  
CVR: 17250981

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i DKK.

### Undtagelsesbestemmelser

Idet koncernen opfylder undtagelses-bestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herud over indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter den i regnskabsåret realiserede indtjening ved udlejning af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdien beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 3,6% (2017: 3,6%).

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som af ledelsen vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Lejligheder og butikker erhvervet i året er indregnet til anskaffelsessum svarende til dagsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		3.119.195	3.002.014
Eksterne omkostninger .....		-285.865	-310.409
Ejendomsomkostninger .....		-867.860	-1.165.262
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	1	3.934.815	2.446.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		990.350	3.208.948
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>6.890.635</b>	<b>7.181.653</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	150.848
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-1.238.408	-1.117.034
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.652.227</b>	<b>6.215.467</b>
Skat af årets resultat .....	3	-1.193.000	-1.366.500
<b>Årets resultat .....</b>		<b>4.459.227</b>	<b>4.848.967</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		5.000.000	0
Overført resultat .....		-540.773	4.848.967
<b>I alt .....</b>		<b>4.459.227</b>	<b>4.848.967</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		61.000.000	60.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>61.000.000</b>	<b>60.100.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		17.087.455	8.660.462
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.087.455</b>	<b>8.660.462</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>78.087.455</b>	<b>68.760.462</b>
Andre tilgodehavender .....		7.049	242.542
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.049</b>	<b>242.542</b>
Likvide beholdninger .....		402.504	103.349
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>409.553</b>	<b>345.891</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>78.497.008</b>	<b>69.106.353</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		7.978.071	8.518.844
Forslag til udbytte .....		5.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>13.058.071</b>	<b>8.598.844</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.984.800	1.613.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.984.800</b>	<b>1.613.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		34.930.135	35.819.803
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		1.375.470	1.293.635
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>36.305.605</b>	<b>37.113.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		889.889	889.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		90.689	372.709
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		25.345.854	19.486.730
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	778.243
Skyldig selskabsskat .....		822.100	252.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>27.148.532</b>	<b>21.780.171</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>63.454.137</b>	<b>58.893.609</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>78.497.008</b>	<b>69.106.353</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	8.518.844	0	8.598.844
Årets resultat .....	0	-540.773	5.000.000	4.459.227
Egenkapital, ultimo .....	80.000	7.978.071	5.000.000	13.058.071

# Noter

## 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Selskabet deltager i følgende interessentskaber:

	<b>Ejerandel</b>	<b>Hjemhørende</b>	<b>Resultat 2018</b>	<b>Egenkapital</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
I/S Amagerbrogade 169	50,0%	København	3.259.440	27.493.029
I/S Århusgade 38	20,0%	København	3.694.385	16.704.704

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Regnskabsposten indeholder følgende beløb:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	739.877	557.170

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Refusion til sambeskattede selskaber	822.100	252.600
Regulering af udskudt skat	370.900	1.113.900
	1.193.000	1.366.500

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsejendom kr.</b>
Kostpris primo	56.259.095
Tilgang	-90.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>56.168.745</b>
Opskrivninger primo	3.840.905
Årets opskrivning	990.350
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.831.255</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>61.000.000</b>

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Afkastprocenten er fastsat til 3,6% (2017: 3,6%).

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld der forfalder efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld der forfalder mellem 1 og 5 år kr.</b>	<b>Langfristet del kr.</b>	<b>Gæld der forfalder inden for 1 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	31.318.649	3.611.487	34.930.135	889.889

#### 6. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets formål er at købe og sælge samt eje og udvikle faste ejendomme og heraf afledt virksomhed via direkte eller indirekte ejerskab.

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet ikke-bogførte vedligeholdelsesforpligtelser for selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §22 med t.kr. 336.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leraco ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve, i alt t.kr. 39.443, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt t.kr. 61.000. I forbindelse med pantgivningen påhviler der selskabet en pantsætningsklausul, hvorefter der ikke kan gives pant i selskabets grunde og bygninger overfor tredjemand.

## 9. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Østerbro Ejendomme Holding ApS, København.

## 10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0