

ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/06/2016

Jesper Haxgart
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS
Østbanegade 21
2100 København Ø

CVR-nr: 35521291
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Østerbro Boligejendomme ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2016

Direktion

Marianne Kjær Stolt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 31/05/2016

Søren Ørjan Jensen
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet for 2015 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 måles til dagsværdi.

Dagsværdi er for udlejede restejerlejligheder hovedsageligt fastsat til det dobbelte af seneste offentlige vurdering med et fradrag på 2,5 - 10,0 % for utidssvarende indretninger.

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

Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi netto".

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.440.404	713.361
Andre eksterne omkostninger		-161.524	-110.748
Ejendomsomkostninger		-422.495	29.933
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	1.581.352	915.731
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		43.097	0
Bruttoresultat		2.480.834	1.548.277
Andre finansielle indtægter		28.943	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-518.792	-647.043
Ordinært resultat før skat		1.990.985	901.234
Skat af årets resultat	3	-460.300	-293.150
Årets resultat		1.530.685	608.084
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.530.685	608.084
I alt		1.530.685	608.084

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		25.250.000	25.206.903
Materielle anlægsaktiver i alt	4	25.250.000	25.206.903
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.173.466	4.918.352
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.173.466	4.918.352
Anlægsaktiver i alt		31.423.466	30.125.255
Andre tilgodehavender		29.272	62.001
Tilgodehavender i alt		29.272	62.001
Likvide beholdninger		50.123	327.114
Omsætningsaktiver i alt		79.395	389.115
Aktiver i alt		31.502.861	30.514.370

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.532.419	1.001.734
Egenkapital i alt	5	2.612.419	1.081.734
Hensættelse til udskudt skat		395.200	185.400
Hensatte forpligtelser i alt		395.200	185.400
Gæld til realkreditinstitutter		18.405.305	19.038.675
Modtagne forudbetalinger fra kunder		680.654	679.743
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	19.085.959	19.718.418
Gæld til realkreditinstitutter		639.776	611.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.657	94.416
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.500.000	7.792.749
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		939.350	965.588
Skyldig selskabsskat		250.500	64.170
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.409.283	9.528.818
Gældsforpligtelser i alt		28.495.242	29.247.236
Passiver i alt		31.502.861	30.514.370

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	Ejerandel	Hjemhørende	Resultat 2015	Egenkapital
			kr.	kr.
I/S Amagerbrogade 169	25,0%	København	5.383.927	17.563.170
I/S Århusgade 38	20,0%	København	1.045.658	8.913.358
I/S Herninggade 26	25,0%	København	104.953	-3.757.397

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	1/5-31/12
	kr.	2014
		kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	221.166	113.784

3. Skat af årets resultat

	2015	1/5-31/12
	kr.	2014
		kr.
Refusion til sambeskattede selskaber	250.500	106.222
Regulering tidligere år	0	1.528
Regulering af udskudt skat	209.800	185.400
	460.300	293.150

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	25.206.903
Afgang	0
Kostpris ultimo	25.206.903
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	43.097
Opskrivninger ultimo	43.097
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.250.000

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo/ved stiftelse	80.000	1.001.734	1.081.734
Årets resultat	0	1.530.685	1.530.685
Egenkapital ultimo	80.000	2.532.419	2.612.419

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	19.045.081	639.776	18.405.305	15.643.564
	19.045.081	639.776	18.405.305	15.643.564

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet ikke-bogførte vedligeholdelsesforpligtelser for selskabets investerings-ejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens §22 med t.kr. 255.

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen .

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt t.kr. 19.045, er der givet pant i grunde og bygninger nom. t.kr.19.045, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 25.250. 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.