

ØSTERBRO BOLIGEJENDOMME ApS

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

22/06/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor Hartzberg+, statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Øster Allé 56, 1
2100 København Ø
DK Danmark
CVR-nr: 40535349
P-enhed: 1024723085

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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 22/06/2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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.

København, 22/06/2020

Hans Peter Hartzberg , mne24818
Statsautoriseret revisor
Hartzberg+, statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR: 40535349

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 2019 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.

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.

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 nettorealisation sværdi.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		3.115.820	3.119.195
Eksterne omkostninger		-277.302	-285.865
Ejendomsomkostninger		-1.011.513	-867.860
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresse	1	966.001	3.934.815
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		86.882	990.350
Bruttoresultat		2.879.888	6.890.635
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.479.153	-1.238.408
Ordinært resultat før skat		1.400.735	5.652.227
Skat af årets resultat	3	-331.500	-1.193.000
Årets resultat		1.069.235	4.459.227
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000.000
Overført resultat		1.069.235	-540.773
I alt		1.069.235	4.459.227

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		61.600.000	61.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	61.600.000	61.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		18.053.456	17.087.455
Finansielle anlægsaktiver i alt		18.053.456	17.087.455
Anlægsaktiver i alt		79.653.456	78.087.455
Andre tilgodehavender		34.857	11.223
Tilgodehavender i alt		34.857	11.223
Likvide beholdninger		139.556	402.504
Omsætningsaktiver i alt		174.413	413.727
Aktiver i alt		79.827.869	78.501.182

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		9.047.306	7.978.071
Forslag til udbytte		0	5.000.000
Egenkapital i alt		9.127.306	13.058.071
Hensættelse til udskudt skat		2.030.500	1.984.800
Hensatte forpligtelser i alt		2.030.500	1.984.800
Gæld til realkreditinstitutter		34.174.091	34.930.135
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.388.615	1.375.470
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.000.000	24.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	65.562.706	60.305.605
Gæld til realkreditinstitutter		929.166	889.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		303.792	94.863
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.588.599	1.345.854
Skyldig selskabsskat		285.800	822.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.107.357	3.152.706
Gældsforpligtelser i alt		68.670.063	63.458.311
Passiver i alt		79.827.869	78.501.182

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	7.978.071	5.000.000	13.058.071
Betalt udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	1.069.235	0	1.069.235
Egenkapital, ultimo	80.000	9.047.306	0	9.127.306

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresse

Selskabet deltager i følgende interessentskaber:

	Ejerandel	Hjemhørende	Resultat 2019	Egenkapital
			kr.	kr.
I/S Amagerbrogade 169	50,0%	København	1.266.821	28.759.850
I/S Århusgade 38	20,0%	København	1.662.951	18.367.655

2. Øvrige finansielle omkostninger

Regnskabsposten indeholder følgende beløb:

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	842.188	739.877

3. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Refusion til sambeskattede selskaber	285.800	822.100
Regulering af udskudt skat	45.700	370.900
	331.500	1.193.000

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom kr.
Kostpris primo	56.168.744
Tilgang	513.118
Kostpris ultimo	56.681.862
Opskrivninger primo	4.831.256
Årets opskrivning	86.882
Opskrivninger ultimo	4.918.138
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.600.000

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 3,8% (2018: 3,6%).

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld der forfalder efter 5 år kr.	Gæld der forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Langfristet del kr.	Gæld der forfalder inden for 1 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	30.435.813	3.738.277	34.174.091	929.161
Gæld til tilknyttede selskaber	23.645.604	6.354.396	30.000.000	1.588.599
	54.081.417	10.092.673	64.174.091	2.517.765

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. 353.

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

Der er tinglyst pantebreve, i alt t.kr. 39.443, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt t.kr. 61.600. I forbindelse med pantgivningen påhviler der selskabet en pantsætningsklausul, hvorefter der ikke kan gives pant i selskabets grunde og bygninger overfor tredjemand.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0