



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ØSTERBRO 7 APS

CARLSBERGVEJ 32, 3400 HILLERØD

ÅRSRAPPORT

13. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2016

Morten Vinther

CVR-NR. 36 54 05 24

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 13. februar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Østerbro 7 ApS Carlsbergvej 32 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 36 54 05 24 Stiftet: 13. februar 2015 Hjemsted: Hillerød Regnskabsår: 13. februar - 31. december
Bestyrelse	Steen Skovmand, Formand Per Nordvig Nielsen Mads Halgaard Madsen Morten Kaas Vinther
Direktion	Mads Halgaard Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 13. februar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Østerbro 7 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. februar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. juni 2016

Direktion:

Mads Halgaard Madsen

Bestyrelse:

Steen Skovmand
Formand

Per Nordvig Nielsen

Mads Halgaard Madsen

Morten Kaas Vinther

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbro 7 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbro 7 ApS for regnskabsåret 13. februar - 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 13. februar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 13. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets egenkapital vil på kommende generalforsamling blive forøget med tkr. 600 i forbindelse med konvertering af gæld.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i årets løb og har efterfølgende købt ejendommene Østerbro 7 samt Østerbro 1-5 i 5000 Odense. Ejendommene er under ombygning og modernisering med det formål, at blive udlejet til beboelse og erhverv.

RESULTATOPGØRELSE 13. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.375
Andre finansielle omkostninger.....		-146.068
RESULTAT FØR SKAT		-137.693
Skat af årets resultat.....		0
ÅRETS RESULTAT		-137.693
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-137.693
I ALT		-137.693

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		25.498.342
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		6.799.561
Materielle anlægsaktiver.....	1	32.297.903
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		30.000
Finansielle anlægsaktiver.....	2	30.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.327.903
Andre tilgodehavender.....		550.750
Tilgodehavender.....		550.750
Likvide beholdninger.....		23.528.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.079.250
AKTIVER.....		56.407.153

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		-137.693
EGENKAPITAL.....	3	-87.693
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.831.908
Gæld til associerede virksomheder.....		19.478.612
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	38.310.520
Gæld til pengeinstitutter.....		17.489.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		646.624
Anden gæld.....		48.342
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.184.326
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		56.494.846
PASSIVER.....		56.407.153
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

NOTER

			2015 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver				1
		Grunde og Mat.anlægsaktiver bygninger under udførelse		
Tilgang	25.498.342		6.799.561	
Kostpris 31. december 2015.....	25.498.342		6.799.561	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	25.498.342		6.799.561	
Finansielle anlægsaktiver				2
		Lejededesitum og andre tilgodehavender		
Tilgang			30.000	
Kostpris 31. december 2015.....			30.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			30.000	
Egenkapital				3
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 13. februar 2015.....	50.000		0	50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-137.693	-137.693
	50.000		-137.693	-87.693
Langfristede gældsforpligtelser				4
	13/2 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	0	18.831.908	0	18.831.908
Gæld til associerede virksomheder.....	0	19.478.612	0	19.478.612
	0	38.310.520	0	38.310.520
Eventualposter mv.				5
Kontraktlige forpligtelser				
Selskabet har i alt indgået kontraktlige forpligtelser vedrørende ombygningen af Ejendommen Østerbro 7 for mio. kr. 5,5 ex. moms.				

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 30.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 19.000 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tkr. 19.000.

Til sikkerhed for al gæld til Nykredit er der sikkerhedsstillet på deponeret bankkonto tkr. 10.964.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbro 7 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Grunde og bygninger samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	25-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.