



## Østerbro 1-7 Holding ApS

Landsebakken 24  
2840 Holte  
CVR-nr. 37795429

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.06.2023

---

**Morten Kaas Vinther**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Østerbro 1-7 Holding ApS

Landsebakken 24

2840 Holte

CVR-nr.: 37795429

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Mads Halgaard Madsen, direktør

Morten Kaas Vinther, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Østerbro 1-7 Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 01.06.2023

## Direktion

**Mads Halgaard Madsen**  
direktør

**Morten Kaas Vinther**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Østerbro 1-7 Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østerbro 1-7 Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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, den 01.06.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 23.330 t.kr.

Selskabets resultat er positivt påvirket fra koncernens aktiviteter i datterselskaber for 2022. Moderselskabet har i regnskabsåret frasolgt ejendom til beboelsesudlejning, som er sket via selskabstransaktion. Der er opnået betydelig avance herved.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(228.898)</b>	<b>(1.654.423)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.840.911	22.017.500
Andre finansielle omkostninger	1	(336.732)	(210.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.275.281</b>	<b>20.153.077</b>
Skat af årets resultat	2	54.230	(1.441.325)
<b>Årets resultat</b>		<b>23.329.511</b>	<b>18.711.752</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		23.329.511	18.711.752
<b>Resultatdisponering</b>		<b>23.329.511</b>	<b>18.711.752</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		100.743.237	121.672.563
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>100.743.237</b>	<b>121.672.563</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>100.743.237</b>	<b>121.672.563</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.998.273	15.599.300
Andre tilgodehavender		338.947	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.337.220</b>	<b>15.599.300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.854.736</b>	<b>4.005.498</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.191.956</b>	<b>19.604.798</b>
<b>Aktiver</b>		<b>135.935.193</b>	<b>141.277.361</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		78.059.659	102.680.929
Overført overskud eller underskud		31.324.561	(16.626.220)
<b>Egenkapital</b>		<b>109.434.220</b>	<b>86.104.709</b>
Udskudt skat		15.596.849	16.145.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.596.849</b>	<b>16.145.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	256.154
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>256.154</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257.500	157.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.006.386	26.794.206
Skyldige sambeskatningsbidrag		63.722	759.792
Anden gæld		1.576.516	7.060.000
Periodeafgrænsningsposter		0	4.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.904.124</b>	<b>38.771.498</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.904.124</b>	<b>39.027.652</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.935.193</b>	<b>141.277.361</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	102.680.929	(16.626.220)	86.104.709
Overført til reserver	0	(48.462.181)	48.462.181	0
Årets resultat	0	23.840.911	(511.400)	23.329.511
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>78.059.659</b>	<b>31.324.561</b>	<b>109.434.220</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	336.732	210.000
	<b>336.732</b>	<b>210.000</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	493.174	760.325
Ændring af udskudt skat	(548.151)	681.000
Regulering vedrørende tidligere år	747	0
	<b>(54.230)</b>	<b>1.441.325</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	18.991.634
Tilgange	5.777.231
Afgange	(2.085.287)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.683.578</b>
Opskrivninger primo	102.680.929
Andel af årets resultat	594.065
Tilbageførsel ved afgange	(25.215.335)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>78.059.659</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.743.237</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S	Hillerød	P/S	100,00
Ejendomsselskabet Østerbro 1 ApS	Hillerød	A/S	100,00
Komplementarselskabet Østerbro 1-7 ApS	Hillerød	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Østerbro 6 ApS	Hillerød	ApS	100,00

## 4 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.

## **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MM Finans ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til dets bankforbindelse. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 0 t.kr.

Af selskabets samlede likvide midler indestår 3.000 t.kr. på deponeringskonto.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.



### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.