

**Ejendomsselskabet
Østerbro 3-7 P/S**
Carlsbergvej 32 D
3400 Hillerød
CVR-nr. 40365672

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2019

Dirigent

Navn: Morten Kaas Vinther

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S
Carlsbergvej 32 D
3400 Hillerød

CVR-nr.: 40365672

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Morten Kaas Vinther, Formand
Mads Halgaard Madsen
Jeannette Vinther
Louise Regitze Halgaard Gotfredsen

Direktion

Mads Halgaard Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28.05.2019

Direktion

Mads Halgaard Madsen

Bestyrelse

Morten Kaas Vinther
Formand

Mads Halgaard Madsen

Jeannette Vinther

Louise Regitze Halgaard
Gotfredsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udvikle, udleje og administrere ejendommen beliggende Østerbro 3-7, 5000 Odense C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et overskud på 5.632 t.kr., og en aktivsum på 125.234 t.kr., samt en egenkapital på 65.527 t.kr.

Selskabet er nystiftet i 2018, hvorfor det er selskabets første regnskabsår. Selskabet er stiftet ved en spaltning af dele af virksomheden i Ejendomsselskabet Østerbro 1-7 P/S. Spaltningen er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		6.082.955
Personaleomkostninger	1	(123.777)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(5.894)</u>
Driftsresultat		5.953.284
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(358.257)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		5.595.027
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>37.122</u>
Årets resultat		<u>5.632.149</u>
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000
Overført resultat		<u>632.149</u>
		<u>5.632.149</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		124.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>22.806</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>124.522.806</u>
Deposita		<u>30.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>30.000</u>
Anlægsaktiver		<u>124.552.806</u>
Andre tilgodehavender		<u>275.179</u>
Tilgodehavender		<u>275.179</u>
Likvide beholdninger		<u>406.397</u>
Omsætningsaktiver		<u>681.576</u>
Aktiver		<u>125.234.382</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		400.000
Overført overskud eller underskud		60.126.606
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>5.000.000</u>
Egenkapital		<u>65.526.606</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>54.840.051</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>54.840.051</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.362.735
Bankgæld		7
Deposita		2.378.581
Modtagne forudbetalinger fra kunder		576.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.347
Anden gæld		<u>174.379</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.867.725</u>
Gældsforpligtelser		<u>59.707.776</u>
Passiver		<u>125.234.382</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	59.494.457	0
Overført fra overkurs	0	(59.494.457)	59.494.457
Årets resultat	0	0	632.149
Egenkapital ultimo	400.000	0	60.126.606

	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	0	59.894.457
Overført fra overkurs	0	0
Årets resultat	5.000.000	5.632.149
Egenkapital ultimo	5.000.000	65.526.606

Noter

	2018
	kr.
1. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	104.208
Pensioner	12.843
Andre omkostninger til social sikring	6.726
	123.777
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1
	2018
	kr.
2. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	5.894
	5.894
	2018
	kr.
3. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	316.612
Øvrige finansielle omkostninger	41.645
	358.257
	2018
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	124.462.878
Kostpris ultimo	124.462.878
Årets opskrivninger	37.122
Opskrivninger ultimo	37.122
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.894)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	124.500.000
	22.806

Noter

Selskabets investeringsejendomme består af Østerbro 3-7 i Odense, hvoraf nr. 3-5 er kontorejendomme (7.892 m²), mens nr. 7 er boligejendom (2.876 m²). Ejendomme blev anskaffet søsterselskab i 2015, og tilført selskabet i 2018.

Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningsgrad. Beregningen er udarbejdet i overensstemmelse med de af Dansk Ejendomsmæglerforening udmeldte standarder.

Det er DCF beregning fastsat et forrentningskrav på 4,5 %, hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendommestypen samt bygningens beliggenhed i Odense. Den årlige lejeindtægt er fast til 3.910 t.kr samt driftsomkostninger på 839 t.kr, hvorved der er regnet med et driftsafkast på 1.067,78 kr. pr. m². Der regnes ikke med tomgang i boligejendommen, som følge af de kontrakter selskabet har indgået med lejere.

Ændring i afkastprocent	Procent	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Afkastprocent	Procent	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%
Ændring i markedsværdi	Dkk t.kr.	19.499	8.531	-	(6.824)	(12.407)
Markedsværdi	Dkk t.kr.	87.742	76.774	68.243	61.419	55.836
Værdi pr. m ²	Dkk	30.508	26.695	23.728	21.356	19.414

Dagsværdi for kontorejendom

Kontorejendommen indeholder 3 lejemål, hvoraf det ene lejemål (58% af de årlige lejeindtægter) er uopsigelig i en periode på 6 år. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningsgrad. Beregningen er udarbejdet i overensstemmelse med de af Dansk Ejendomsmæglerforening udmeldte standarder.

Det er DCF beregning fastsat et forrentningskrav på 7,0 %, hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendommestypen samt bygningens beliggenhed i Odense. Den årlige lejeindtægt er fast til 4.026 t.kr samt driftsomkostninger på 993 t.kr, hvorved der er regnet med et driftsafkast på 415,91 kr. pr. m². Der regnes med tomgang i kontorejendommen, som følge af selskabets lejemål er opsagt og uvist om fremtidig lejer.

Ændring i afkastprocent	Procent	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Afkastprocent	Procent	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
Ændring i markedsværdi	Dkk t.kr.	7.804	3.596	-	(3.137)	(5.872)
Markedsværdi	Dkk t.kr.	48.461	44.253	40.657	37.520	34.785
Værdi pr. m ²	Dkk	6.141	5.607	5.152	4.754	4.408

Ovennævnte beløb er uden fastsat værdi af byggeret på 15,6 mio. kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.362.735	54.840.051	49.658.755
	1.362.735	54.840.051	49.658.755

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 124.500 t.kr.

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 følgende principper. Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Udbytte

♥ Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære

Anvendt regnskabspraksis

udbyttet vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.