

**OSG 13-15 ApS**  
Niels Hemmingsens Gade 4  
1153 København K

**Årsrapport 2021**



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
generalforsamling d. 8. april 2022

Dirigent  
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 42 46 48 21

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b> .....	2
<b>Selskabsoplysninger</b> .....	3
<b>Ledelsesberetning</b> .....	4
<b>Resultatopgørelse for 14. juni - 31. december 2021</b> .....	5
<b>Balance pr. 31. december 2021</b> .....	6

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14. juni – 31. december 2021 for OSG 13-15 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 14. juni – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, 8. april 2022

**Direktion**

---

Rasmus Bonde Greis  
Direktør

---

Christian Rossing Lønberg  
Direktør

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

OSG 13-15 ApS

Niels Hemmingsens Gade 4

1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: [www.copenhagencapital.dk](http://www.copenhagencapital.dk)

E-mail: [kontakt@copenhagencapital.dk](mailto:kontakt@copenhagencapital.dk)

CVR-nr. 42 46 48 21

Hjemsted: København

Regnskabsår: 14. juni – 31. december

**Direktion**

Rasmus Bonde Greis, direktør

Christian Rossing Lønberg, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i selskabet. Selskabet leverer et resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

COVID-19 udbruddet har ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets forretningsprocesser eller væsentlige aktiviteter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

## Resultatopgørelse for 14. juni - 31. december 2021

	Note	2021 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>838.977</b>
Finansielle indtægter		0
Finansielle omkostninger	3	-1.196.479
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>		<b>-357.503</b>
Dagsværdiregulering ejendomme		7.285.852
Dagsværdiregulering realkredit		384.601
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.312.411</b>
Skat af årets resultat	4	-1.608.730
<b>Årets resultat</b>		<b>5.703.680</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabet		0
Overført resultat		5.703.680
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>5.703.680</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	65.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>65.500.000</b>
Likvide beholdninger		<b>23.736</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.736</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>65.523.736</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		5.703.681
<b>Egenkapital</b>		<b>5.743.681</b>
Udskudt skat		1.608.730
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		<b>1.608.730</b>
Realkreditgæld	6	37.511.433
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>37.511.433</b>
Kortfristet del af realkreditgæld	6	35.774
Deposita og forudbetalt leje	6	912.800
Lovpligtige vedligeholdelse	6	303.964
Leverandørgæld		1.812
Anden gæld		154.878
Gæld til tilknyttet virksomheder	6	19.250.664
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>20.659.892</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>58.171.325</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>65.523.736</b>

**Noter:**

- Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 – Personalemkostninger
- Note 3 – Finansielle omkostninger
- Note 4 – Skat af årets resultat
- Note 5 – Investeringsejendomme
- Note 6 – Langfristede gældsforpligtigelser
- Note 7 – Eventualforpligtigelser
- Note 8 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
- Note 9 – Nærtstående parter



## **Noter**

### **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C og IFRS 9 for så vidt angår indregning og måling af finansielle instrumenter.

### **Resultatopgørelse**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

I resultatopgørelse er nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

## Noter

### Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

#### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renter og rykkergebyrer opkrævet hos lejere eller rente fra koncerninterne mellemværender.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag fra realkreditlån samt eventuelle gebyrer og rentekomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

#### Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 12 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdi-regulering af ejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab. Eventuelle tab opgøres ud fra et skøn og den forventet værdi og indarbejdes på tidspunktet, tabet vurderes sandsynligt.

## Noter

### Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

#### 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 aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag". 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelse

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Realkreditgæld måles efter første indregning til dagsværdi med udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Noter

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
<b>Note 2 - Personalemkostninger</b>	
Virksomheden har ingen ansatte	
<b>Note 3 - Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	415.696
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	780.783
	<b>1.196.479</b>
<b>Note 4 - Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	0
Ændring i udskudt skat	1.608.730
	<b>1.608.730</b>
<b>Note 5 - Investeringsejendomme</b>	
	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris 1. januar	58.208.950
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.198
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>58.214.148</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets op- og nedskrivninger	7.285.852
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>7.285.852</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>65.500.000</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

<b>Ejendoms-</b>	<b>Vægtet</b>		<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>
<b>Værdi t.kr</b>	<b>Afkastkrav</b>	<b>kr. pr. m2</b>	<b>Total</b>	<b>Bolig</b>	<b>Erhverv mv.</b>
65.500	3,34%	34.989	1.872	1.560	312

## Noter

### Note 5 – Investeringsejendomme, forsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen hos moderselskabet Copenhagen Capital A/S, minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv. DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

Budgetterne omfatter op til 12 år, hvor i der er indarbejdet den forventet udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstillsynets gældende vejledning og anbefalinger.

### Note 6 – Langfristede gældsforpligtelser

2021

Kr.	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Realkreditgæld	35.774	143.097	38.581.897	38.760.768
Deposita og forudbetalt leje	912.800	0	0	912.800
Lovpligtige vedligeholdelse	303.963	0	0	303.963
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.250.665	0	0	19.250.665

### Note 7 – Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S, der er administrationsselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

### Note 8 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 38.761 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 65.5000 t.kr. og anparter.

### Note 9 – Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Koncernen varetager selv administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Derudover tilgodehavender eller gæld til moderselskabet, som renteberegnes. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-210702812999

Rasmus Bonde Greis

07-04-2022 19:45

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-155376611093

Christian Rossing Lønberg  
Direktør

07-04-2022 22:40

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 29244434-3013-4b53-9e09-c2ec4e2ccbee



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

2021 OSG 13-15 ApS - Final.pdf

### Øvrige dokumenter i transaktionen

2021 Copenhagen Property Management - Final.pdf; 2021 Ewaldsgade 6 ApS - Final.pdf; 2021 Fanøgade ApS - Final.pdf; 2021 Ingemannsvej 3 ApS - Final.pdf; 2021 Islevhus 31-33 ApS - Final.pdf; 2021 Niels Hemmsens Gade 4 ApS - Final.pdf; 2021 Peder Hviltfelds Stræde 15 ApS - Final.pdf; 2021 Prinsessegade 61-63 ApS - Final.pdf; 2021 Skindergade 40 ApS - Final.pdf; 2021 Stavangergade 6 ApS - Final.pdf; 2021 Ulrikkenborg 13-17 ApS - Final.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-04-07 19:43 Underskriftsprocessen er startet  
2022-04-07 19:43 Underskriftsprocessen er startet  
2022-04-07 19:43 En besked er sendt til Christian Rossing Lønberg  
2022-04-07 19:43 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Rasmus Greis og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 185.229.x.x  
2022-04-07 19:45 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Rasmus Greis  
2022-04-07 19:45 Rasmus Bonde Greis har underskrevet dokumentet 2021 OSG 13-15 ApS - Final.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-210702812999)  
2022-04-07 19:46 Alle dokumenter sendt til Rasmus Greis er blevet underskrevet  
2022-04-07 21:06 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Christian Rossing Lønberg og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 161.30.x.x  
2022-04-07 22:34 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Christian Rossing Lønberg og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 109.57.x.x  
2022-04-07 22:39 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Christian Rossing Lønberg  
2022-04-07 22:40 Christian Rossing Lønberg har underskrevet dokumentet 2021 OSG 13-15 ApS - Final.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-155376611093)  
2022-04-07 22:43 Alle dokumenter sendt til Christian Rossing Lønberg er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 29244434-3013-4b53-9e09-c2ec4e2ccbee