

Østerbro 103 ApS

Hoppevænget 13, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 42 83 88 88

Årsrapport for regnskabsåret 01.01.23 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.12.23

Kim Kragh Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Østerbro 103 ApS
c/o Kim Kragh Hansen
Hoppevænget 13
9230 Svenstrup J
Telefon: 23 91 91 91
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 42 83 88 88
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Kim Kragh Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 30.06.23 for Østerbro 103 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 20. december 2023

Direktionen

Kim Kragh Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Østerbro 103 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerbro 103 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 20. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udleje bygninger til bolig og erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 64.629 mod DKK 132.833 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 237.462.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	01.01.23	2022
	30.06.23	DKK
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	183.719	348.669
Finansielle omkostninger	-100.780	-178.378
Resultat før skat	82.939	170.291
Skat af årets resultat	-18.310	-37.458
Årets resultat	64.629	132.833
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	64.629	132.833
I alt	64.629	132.833

AKTIVER		30.06.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.510.635	9.912.635
1	Materielle anlægsaktiver i alt	11.510.635	9.912.635
	Anlægsaktiver i alt	11.510.635	9.912.635
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.445	13.445
	Tilgodehavende selskabsskat	1.974	0
	Andre tilgodehavender	4.980	0
	Tilgodehavender i alt	20.399	13.445
	Likvide beholdninger	69.737	277.991
	Omsætningsaktiver i alt	90.136	291.436
	Aktiver i alt	11.600.771	10.204.071

PASSIVER		30.06.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	197.462	132.833
	Egenkapital i alt	237.462	172.833
	Hensættelser til udskudt skat	40.758	20.474
	Hensatte forpligtelser i alt	40.758	20.474
2	Gæld til realkreditinstitutter	7.573.270	7.637.392
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.573.270	7.637.392
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	146.284	129.378
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	49.334	53.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.500	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	44.554	0
	Deposita	261.294	258.942
	Selskabsskat	0	16.984
	Anden gæld	3.201.315	1.894.768
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.749.281	2.373.372
	Gældsforpligtelser i alt	11.322.551	10.010.764
	Passiver i alt	11.600.771	10.204.071

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	132.833
Saldo pr. 31.12.22	40.000	132.833
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.01.23	40.000	132.833
Forslag til resultatdisponering	0	64.629
Saldo pr. 30.06.23	40.000	197.462

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	9.912.635
Tilgang i året	1.598.000
Kostpris pr. 30.06.23	11.510.635
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	11.510.635

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	129.300	7.096.962	7.702.570
Selskabsskat	16.984	0	16.984
I alt	146.284	7.096.962	7.719.554

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	11.510.635	11.510.635

Ejendommene er anskaffet i dette og sidste regnskabsår. Kostprisen vurderes at være dagsværdien.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.738 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.913.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.01 - 31.12 til 01.07 - 30.06. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.01.23 - 30.06.23. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 6 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.