

*Østerbrogade 27 København A/S  
Svanevænget 9  
2100 København Ø*

*CVR-nummer: 70640414*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015*

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/4 2016**

**Peter Sextus Rasmussen**

---

**Dirigent**

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSENS PÅTEGNING

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**København, den 1/4 2016**

---

**Peter Sextus Rasmussen**

### **Til kapitalejerne af Østerbrogade 27 København A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Østerbrogade 27 København A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Aalborg SØ, den 15/4 2016**

*Østerbrogade 27 København A/S*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

**Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen Registreret Revisionsanpartsselskab**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**Erik Sondrup Andersen**  
**registreret revisor FSR**  
Erik Sondrup Andersen

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Østerbrogade 27 København A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Distributionsomkostninger**

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

#### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ARIK ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den

regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.



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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. januar 2015 til 31. december 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	1.250.796	1.099.929
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	151.560-	367.425-
Andre eksterne udgifter .....	163.534-	906.438-
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>	<b>935.702</b>	<b>173.934-</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	116.390-
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>935.702</b>	<b>290.324-</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	705.306
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	101.206	115.892-
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>1.036.908</b>	<b>299.090</b>
Andre finansielle indtægter .....	165.639	262.919
Andre finansielle omkostninger .....	335.029-	415.876-
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>	<b>867.518</b>	<b>146.133</b>
Ekstraordinære udgifter.....	0	48.251-
<b>EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....</b>	<b>0</b>	<b>48.251-</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>867.518</b>	<b>97.882</b>
2 Skat af årets resultat .....	176.765-	81.243-
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>690.753</b>	<b>16.639</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	690.753	16.639
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>690.753</b>	<b>16.639</b>

## AKTIVER

	2015	2014
Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt.....	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
3 Investeringsejendomme.....	19.367.001	19.367.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>19.367.001</b>	<b>19.367.001</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>19.367.001</b>	<b>19.367.001</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	1.340-	120.777
4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	5.686.944	5.521.305
Udskudt skatteaktiv .....	0	91.557
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>5.685.604</b>	<b>5.733.639</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.353.062</b>	<b>1.114.798</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>7.038.666</b>	<b>6.848.437</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>26.405.667</b>	<b>26.215.438</b>

## PASSIVER

	2015	2014
Selskabskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat .....	6.055.831	5.365.077
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>6.555.831</b>	<b>5.865.077</b>
Hensættelser til eventualskat .....	165.747	172.800
Andre hensættelser .....	113.541	102.321
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>279.288</b>	<b>275.121</b>
Prioritetsgæld .....	15.864.686	15.965.892
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.864.686</b>	<b>15.965.892</b>
Kreditinstitutter .....	2.954.733	3.145.734
Modtagne forudbetalinger fra lejer.....	555.123	544.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	19.994	338.549
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	89.075	89.075
6 Selskabsskat .....	92.261	0
Anden gæld .....	6.227-	8.879-
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	903	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.705.862</b>	<b>4.109.348</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>19.570.548</b>	<b>20.075.240</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>26.405.667</b>	<b>26.215.438</b>

- 7 Eventualforpligtelser
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter
- 10 Ejerforhold

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	92.261	91.557-
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....	7.053-	172.800
Regulering af tidligere års skat.....	91.557	0
	<u>176.765</u>	<u>81.243</u>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>		
		Investeringsejen-
		domme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Anskaffelsessum, primo .....		19.367.001
Anskaffelsessum 31. december 2015		<u>19.367.001</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<u><u>19.367.001</u></u>
	2015	2014
<b>4 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Tilgodehavende mr. Ejd. 2/7 2002 ApS .....	5.686.944	5.521.305
	<u>5.686.944</u>	<u>5.521.305</u>
<b>Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt.....</b>		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat .....	5.365.078	690.753	6.055.831
	<u>5.865.078</u>	<u>690.753</u>	<u>6.555.831</u>

	2015	2014
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	0	89.075
Skat af årets resultat .....	92.261	0
Restskat .....	0	89.075-
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<u><b>92.261</b></u>	<u><b>0</b></u>

**7 Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet ejendommene til sikkerhed for lån i kreditforening og bank.

**9 Nærtstående parter**

Der har ikke været nogen samhandel mellem nærtstående parter.

**10 Ejerforhold**

Selskabet ejes 100 % af

**ARIK ApS cvr. nr.25 87 39 71**