

# Ejendomsaktieselskabet 'Østerport'

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby  
CVR-nr. 25 79 76 12

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 9. maj 2025

---

Carina Buch Wibe

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet 'Østerport' c/o Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby
	CVR-nr.: 25 79 76 12 Stiftet: 19. juli 1933 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Arly Henckel Louise Juel Wiboltt Anette Elsebeth Klafstad Jørgen Einer-Jensen Brammer
<b>Direktion</b>	Morten Arly Henckel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsaktieselskabet 'Østerport'.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2025

Direktion:

---

Morten Arly Henckel

Bestyrelse:

---

Morten Arly Henckel

---

Louise Juel Wiboltt

---

Anette Elsebeth Klafstad

---

Jørgen Einer-Jensen Brammer

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet 'Østerport'*

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Østerport' for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 ledelsen 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 derudover 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 9. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og drift af den af selskabet ejede ejendom.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.144.290</b>	<b>3.686.606</b>
Personaleomkostninger	1	-187.500	-221.625
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-729.257	-720.254
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.227.533</b>	<b>2.744.727</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.220.012	1.629.816
Øvrige finansielle omkostninger	4	-2.477.167	-2.454.645
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.970.378</b>	<b>1.919.898</b>
Skat af årets resultat	5	-435.239	-431.736
<b>Årets resultat</b>		<b>1.535.139</b>	<b>1.488.162</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.535.139	1.488.162
<b>I alt</b>		<b>1.535.139</b>	<b>1.488.162</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		113.846.722	114.497.568
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>113.846.722</b>	<b>114.497.568</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>113.846.722</b>	<b>114.497.568</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.863	2.961
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		25.274.224	24.207.808
Andre tilgodehavender	7	2.022.246	1.255.319
Tilgodehavende selskabsskat		354.652	0
Periodeafgrænsningsposter		50.910	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.708.895</b>	<b>25.466.088</b>
Likvide beholdninger		1.004.199	1.379.076
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>28.713.094</b>	<b>26.845.164</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>142.559.816</b>	<b>141.342.732</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		73.119.274	71.584.135
<b>Egenkapital</b>		<b>73.619.274</b>	<b>72.084.135</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		14.381.000	14.455.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.381.000</b>	<b>14.455.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		13.038.465	13.005.195
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>13.038.465</b>	<b>13.005.195</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.736.625	1.650.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		198.217	682.793
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.421.280	36.445.300
Selskabsskat		0	13.861
Skyldigt sambeskatningsbidrag		336.891	39.252
Anden gæld		448.852	658.191
Deposita		2.379.212	2.308.771
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.521.077</b>	<b>41.798.402</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.559.542</b>	<b>54.803.597</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>142.559.816</b>	<b>141.342.732</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	71.584.135	72.084.135
Forslag til resultatdisponering		1.535.139	1.535.139
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>73.119.274</b>	<b>73.619.274</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Løn og gager	187.500	221.625
	<b>187.500</b>	<b>221.625</b>
<hr/>		
<b>2   Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	729.257	720.254
	<b>729.257</b>	<b>720.254</b>
<hr/>		
<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.208.267	1.138.518
Finansielle indtægter i øvrigt	11.745	491.298
	<b>1.220.012</b>	<b>1.629.816</b>
<hr/>		
<b>4   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.790.283	1.826.872
Finansielle omkostninger i øvrigt	686.884	627.773
	<b>2.477.167</b>	<b>2.454.645</b>
<hr/>		
<b>5   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	509.239	564.113
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	12.623
Regulering af udskudt skat	-74.000	-145.000
	<b>435.239</b>	<b>431.736</b>
<hr/>		

## Noter

### 6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	118.036.293
Tilgang	78.411
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>118.114.704</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	3.538.725
Årets afskrivninger	729.257
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>4.267.982</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>113.846.722</b>

### 7 | Andre tilgodehavender

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond udgør 1.900 t.kr.

### 8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	13.038.465	0	13.038.465	13.005.195
	<b>13.038.465</b>	<b>0</b>	<b>13.038.465</b>	<b>13.005.195</b>

### 9 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Krav på indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 117, andrager 3.136 t.kr.

Konto for udvendig vedligeholdelse ifølge lejelovens § 119 og § 120 udviser et beløb på 0 kr. og 2.833 t.kr.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

### 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på 7.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 113.847 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Østerport' for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger	30-100 år

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Under andre tilgodehavender indregnes indeståender hos Grundejernes Investeringsfond. Dette tilgodehavende er forbundet med restriktioner i henhold til anvendelsen, da dette kun kan bruges til forbedringer eller vedligehold af ejendommen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.