



Ejendomsselskabet Østerbro 6 ApS

Landsebakken 24
2840 Holte
CVR-nr. 43499823

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2025

Morten Kaas Vinther
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Østerbro 6 ApS
Landsebakken 24
2840 Holte

CVR-nr.: 43499823
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Mads Halgaard Madsen, direktør
Morten Kaas Vinther, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet Østerbro 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30.06.2025

Direktion

Mads Halgaard Madsen
direktør

Morten Kaas Vinther
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbro 6 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbro 6 ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Niels Frøland Johansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50624

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering i fast ejendom, eje, udleje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Det konstateres, at selskabskapitalen er tabt, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen vurderer, at denne kan reetableres ved egen driftindtjening over den kommende årrække.

Der henvises til note 1 for omtale om den fortsatte drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 3.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		85.747	(245.144)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(958.526)	0
Driftsresultat		(872.779)	(245.144)
Andre finansielle indtægter		2.222	215
Andre finansielle omkostninger		(1.287)	(27.688)
Resultat før skat		(871.844)	(272.617)
Skat af årets resultat	2	43.669	59.976
Årets resultat		(828.175)	(212.641)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(828.175)	(212.641)
Resultatdisponering		(828.175)	(212.641)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		6.350.000	6.700.000
Materielle aktiver	3	6.350.000	6.700.000
Anlægsaktiver		6.350.000	6.700.000
Andre tilgodehavender		152.603	2.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		43.669	59.976
Periodeafgrænsningsposter		73.137	9.118
Tilgodehavender		269.409	71.094
Likvide beholdninger		186.946	89.776
Omsætningsaktiver		456.355	160.870
Aktiver		6.806.355	6.860.870

Passiver

	Note	2024 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(1.040.816)	(212.641)
Egenkapital		(1.000.816)	(172.641)
Deposita		146.271	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	146.271	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.858	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.637.738	7.033.511
Anden gæld		21.304	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.660.900	7.033.511
Gældsforpligtelser		7.807.171	7.033.511
Passiver		6.806.355	6.860.870
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(212.641)	(172.641)
Årets resultat	0	(828.175)	(828.175)
Egenkapital ultimo	40.000	(1.040.816)	(1.000.816)

Noter

1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Årsrapporten for regnskabsåret 2024 er aflagt under forudsætning af, at selskabet er going concern. Selskabet har modtaget en finansiell støtteerklæring fra dets kapitalejere til at understøtte driften i det kommende år. Tilsagnet udløber 31.12.2025. Ledelsen forudsætter endvidere, at dets aktivitetsniveau for det kommende år løftes, hvilket vil påvirke selskabets likviditet positivt.

2 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2022/23 kr.
Refusion i sambeskatning	(43.669)	(59.976)
	(43.669)	(59.976)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.700.000
Tilgange	608.526
Kostpris ultimo	7.308.526
Årets dagsværdireguleringer	(958.526)
Dagsværdireguleringer ultimo	(958.526)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.350.000

Selskabets investeringsejendom er beliggende på Østerbro 6 i Odense, og er bestående af etableret ejendom.

Der er i 2024 indgået lejeaftale med uopsigeligthed frem til august 2029, der dækker det fulde lejemål. Lejetmålet har været i tomgang frem til indflytning af lejer i august 2024.

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.

Der er i beregningen fastsat et forrentningskrav på 5,75 %, hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendommens type samt bygningens beliggenhed i Odense. Den årlige lejeindtægt og tilsvarende driftsudgifter er begrænsede. Der regnes ikke med tomgang i ejendommen, som følge af indgået lejekontrakt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ændring i afkastprocent	Procent	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Afkastprocent	Procent	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%
Ændring i markedsværdi	Dkk t.kr.	1.337	605	-	(508)	(941)
Markedsværdi	Dkk t.kr.	7.687	6.955	6.350	5.842	5.409

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.
Deposita	146.271
	146.271

Selskabet har ingen gældsforpligtelser over 5 års forfald.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MM Finans ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af bankgebyrer.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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