

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Østerbro 1A ApS
Plantagevej 25
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36540524
Hjemsted: Solrød
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

Direktion

Frank Mortensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Ejendomsselskabet Østerbro 1A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.11.2025

Direktion

Frank Mortensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbro 1A ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbro 1A ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores

konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.11.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Frederik Juhl Hestbæk

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47807

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle, udleje og administrere ejendommen beliggende Østerbro 1, 5000 Odense C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et overskud på 4.505 t.kr., en aktivsum på 140.364 t.kr. samt en egenkapital på 36.717 t.kr.

Årets resultat er væsentlig påvirket af årets dagsværdiregulering af ejendommen, hvilket udgør 3.150 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed forbundet med at bestemme afkastkravet i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. En stigning i afkastet på 0,25% vil reducere den samlede dagsværdi med 7.339 t.kr. Et fald i afkastet med 0,25% vil øge den samlede fair vaue med 8.203 t.kr.

Dagsværdireguleringen for året udgør en positiv regulering på 3.150 t.kr., som vedrører ændring i anvendt afkast.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.011.870	5.809.493
Andre finansielle indtægter	1	2.612	7.820
Andre finansielle omkostninger	2	(3.388.891)	(4.536.365)
Resultat før dagsvær direguleringer og skat		2.625.591	1.280.948
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		3.150.000	550.000
Resultat før skat		5.775.591	1.830.948
Skat af årets resultat	3	(1.270.630)	(402.809)
Årets resultat		4.504.961	1.428.139
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.504.961	1.428.139
Resultatdisponering		4.504.961	1.428.139

Balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		139.450.000	136.300.000
Materielle aktiver	4	139.450.000	136.300.000
Anlægsaktiver		139.450.000	136.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.243	1.025
Andre tilgodehavender		136.856	24.668
Tilgodehavender		155.099	25.693
Likvide beholdninger		759.183	382.371
Omsætningsaktiver		914.282	408.064
Aktiver		140.364.282	136.708.064

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		36.216.956	31.711.995
Egenkapital		36.716.956	32.211.995
Udskudt skat		12.493.381	11.800.381
Hensatte forpligtelser		12.493.381	11.800.381
Gæld til realkreditinstitutter		79.763.983	82.220.061
Langfristede gældsforpligtelser	5	79.763.983	82.220.061
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	2.275.418	1.817.290
Bankgæld		2.679.857	2.985.250
Deposita		1.800.885	1.795.620
Modtagne forudbetalinger fra kunder		692.968	745.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.347	117.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.983.735	2.572.433
Skyldig skat		605.580	309.759
Anden gæld		167.172	132.151
Kortfristede gældsforpligtelser		11.389.962	10.475.627
Gældsforpligtelser		91.153.945	92.695.688
Passiver		140.364.282	136.708.064
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	31.711.995	32.211.995
Årets resultat	0	4.504.961	4.504.961
Egenkapital ultimo	500.000	36.216.956	36.716.956

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.612	7.820
	2.612	7.820

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	129.493	109.907
Renteomkostninger i øvrigt	3.221.217	4.397.027
Øvrige finansielle omkostninger	38.181	29.431
	3.388.891	4.536.365

3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	577.630	281.809
Ændring af udskudt skat	693.000	121.000
	1.270.630	402.809

4 Materielle aktiver

Investerings-
ejendomme
kr.

Kostpris primo	82.661.904
Kostpris ultimo	82.661.904
Dagsværdireguleringer primo	53.638.096
Årets dagsværdireguleringer	3.150.000
Dagsværdireguleringer ultimo	56.788.096
Regnskabsmæssig værdi ultimo	139.450.000

Selskabets investeringsejendom består én kollegiebeboelsesejendom beliggende på Østerbro 1a i Odense. Ejendommen udlejes gennem SDU Odense hvor der er indgået en 10 årig kontrakt om udlejning og minumumsleje. Lejekontrakten har udløb den 01.09.2031. Boligejendommen har et samlet grundareal på 2.207 kvm.

Investeringsejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret model, sammenholdt med lokale markedstilstande, områdeforhold og tilstand af ejendommen osv.

Afkastkrav 4,5%
 Budgetterede lejeindtægter pr. kvadratmeter 285 pr. kvm.
 Tomgang 0%

Der er i beregningen fastsat et afkastkrav på 4,5% (2024: 4,6%), hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendommstypen samt bygningens beliggenhed i Odense.

Der er betydelig usikkerhed forbundet med at bestemme afkastkravet i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. En stigning i afkastet på 0,25% vil reducere den samlede dagsværdi med 7.339 t.kr. Et fald i afkastet med 0,25% vil øge den samlede fair vaue med 8.203 t.kr.

Dagsværdireguleringen for året udgør en positiv regulering på 3.150 t.kr., som vedrører ændring i anvendt afkast.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.275.418	1.817.290	79.763.983	71.720.538
	2.275.418	1.817.290	79.763.983	71.720.538

6 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CECN ApS administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 139.450 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

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 lokaleomkostninger, 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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

