



**Ejendomsselskabet Østerbro 1A
ApS**

Plantagevej 25
2680 Solrød Strand
CVR-nr. 36540524

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.11.2024

Frank Mortensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.09.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Østerbro 1A ApS
Plantagevej 25
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 36540524
Hjemsted: Solrød
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Direktion

Frank Mortensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.11.2024

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 01.10.2023 - 30.09.2024, 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. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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 20.11.2024

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 1.428 t.kr., en aktivsum på 136.708 t.kr. samt en egenkapital på 32.212 t.kr.

Årets resultat er væsentlig påvirket af en forbedret drift på ca. t.kr. 1.400, øgede finansieringsomkostninger på ca. t.kr. 1.300 samt et mindre fald i afkastkravet på selskabets investeringsejendom, hvor dagsværdien reguleret positivt med ca. t.kr. 550 efter en negativ regulering på ca. t.kr. 6.200 i seneste regnskab

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsår, hvorfor dette regnskabsår udgør 12 måneder, mens sammenligningstallene udgør en periode på 9 måneder.

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 7.025 t.kr. Et fald i afkastet med 0,25% vil øge den samlede fair value med 7.833 t.kr.

Dagsværdireguleringen for året udgør en positiv regulering på 550 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 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.809.493	4.367.748
Andre finansielle indtægter	1	7.820	45
Andre finansielle omkostninger	2	(4.536.365)	(3.222.504)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.280.948	1.145.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		550.000	(6.200.000)
Resultat før skat		1.830.948	(5.054.711)
Skat af årets resultat	3	(402.809)	1.112.036
Årets resultat		1.428.139	(3.942.675)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.428.139	(3.942.675)
Resultatdisponering		1.428.139	(3.942.675)

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		136.300.000	135.750.000
Materielle aktiver	4	136.300.000	135.750.000
Anlægsaktiver		136.300.000	135.750.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.025	0
Andre tilgodehavender		24.668	9.245
Tilgodehavender		25.693	9.245
Likvide beholdninger		382.371	1.012.065
Omsætningsaktiver		408.064	1.021.310
Aktiver		136.708.064	136.771.310

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		31.711.995	30.283.856
Egenkapital		32.211.995	30.783.856
Udskudt skat		11.800.381	11.679.381
Hensatte forpligtelser		11.800.381	11.679.381
Gæld til realkreditinstitutter		82.220.061	83.422.360
Langfristede gældsforpligtelser	5	82.220.061	83.422.360
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.817.290	2.180.036
Bankgæld		2.985.250	3.243.324
Deposita		1.795.620	1.739.274
Modtagne forudbetalinger fra kunder		745.990	605.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.134	97.181
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.572.433	2.198.147
Skyldig skat		309.759	279.914
Anden gæld		132.151	542.602
Kortfristede gældsforpligtelser		10.475.627	10.885.713
Gældsforpligtelser		92.695.688	94.308.073
Passiver		136.708.064	136.771.310
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	30.283.856	30.783.856
Årets resultat	0	1.428.139	1.428.139
Egenkapital ultimo	500.000	31.711.995	32.211.995

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	7.820	45
	7.820	45

2 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2023
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	109.907	359.354
Renteomkostninger i øvrigt	4.397.027	2.837.614
Øvrige finansielle omkostninger	29.431	25.536
	4.536.365	3.222.504

3 Skat af årets resultat

	2023/24	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	281.809	251.964
Ændring af udskudt skat	121.000	(1.364.000)
	402.809	(1.112.036)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	82.661.904
Kostpris ultimo	82.661.904
Dagsværdireguleringer primo	53.088.096
Årets dagsværdireguleringer	550.000
Dagsværdireguleringer ultimo	53.638.096
Regnskabsmæssig værdi ultimo	136.300.000

Selskabets investeringsejendom består én kollegiebeboelseejendom beliggende på Østerbro 1a i Odense. Ejendommen udlejes gennem SDU Odense hvor der er indgået en 10 årig kontrakt om udlejning og minimumsleje. 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	4,6%
Budgetterede lejeindtægter pr. kvadratmeter	285 pr. kvm.
Tomgang	0%

Der er i beregningen fastsat et afkastkrav på 4,6% (2023: 4,75%), hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendomsstypen 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 7.025 t.kr. Et fald i afkastet med 0,25% vil øge den samlede fair vaue med 7.833 t.kr.

Dagsværdireguleringen for året udgør en positiv regulering på 550 t.kr., som vedrører ændring i anvendt afkast.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.817.290	2.180.036	82.220.061	75.893.267
	1.817.290	2.180.036	82.220.061	75.893.267

6 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.

7 Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 136.300 t.kr.

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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsår, hvorfor dette regnskabsår udgør 12 måneder, mens sammenligningstillene udgør en periode på 9 måneder.

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 regnskabsårets 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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