

Østerbrogade A/S

Søndergade 2, 5560 Aarup

CVR-nr. 15 79 52 71



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. juni 2015

Som dirigent:

.....
Søren Balle



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Finansielle omkostninger	10
Skat af årets resultat	10
Varebeholdninger	10
Aktiekapital	10
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	11

Oplysninger om selskabet

Navn	Østerbrogade A/S
Adresse, postnr., by	Søndergade 2, 5560 Aarup
CVR-nr.	15 79 52 71
Stiftet	6. januar 1992
Hjemstedskommune	Assens Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	63 43 63 43
Bestyrelse	Kim Tranholm, formand Per Helios Søren Balle
Direktion	Per Helios
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Fynske Bank Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
Advokat	Claus Abildstrøm - Danders & More Frederiksgade 17, 1265 København K

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre, sælge og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. -16.071 mod kr. 858.859 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 1.041.980.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Østerbrogade A/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 13. juni 2015

Direktionen:

.....
Per Helios

Bestyrelsen:

.....
Kim Tranholm
formand

.....
Per Helios

.....
Søren Balle

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Østerbrogade A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østerbrogade A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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 vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets varebeholdninger består af ejendommen, beliggende Sønderbro 10 i Haderslev. Varebeholdningen er optaget i balancen til 10,75 mio. kr., svarende til udbudsprisen. Det er vores opfattelse, at der ikke i tilstrækkelig grad er taget højde for omkostninger til realisering af salget, hvilket er i strid med årsregnskabslovens bestemmelser. Vi tager derfor forbehold for den indregnede værdi af selskabets "varebeholdninger".

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

fortsat - Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. juni 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	67.079	549.635
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	490.999
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>86.766</u>	<u>-86.766</u>
Resultat af primær drift	153.845	953.868
2 Finansielle omkostninger	<u>-173.756</u>	<u>-179.048</u>
Resultat før skat	-19.911	774.820
3 Skat af årets resultat	<u>3.840</u>	<u>84.039</u>
Årets resultat	<u>-16.071</u>	<u>858.859</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-16.071</u>	<u>858.859</u>
	<u>-16.071</u>	<u>858.859</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	0	11.275.002
Materielle anlægsaktiver	0	11.275.002
Anlægsaktiver i alt	0	11.275.002
Omsætningsaktiver		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	10.750.000	0
4 Varebeholdninger	10.750.000	0
Udsudte skatteaktiver	99.671	91.878
Tilgodehavende selskabsskat	1.470	30.310
Andre tilgodehavender	78.339	82.142
Tilgodehavender	179.480	204.330
Likvide beholdninger	143.604	22.448
Omsætningsaktiver i alt	11.073.084	226.778
Aktiver i alt	11.073.084	11.501.780
Passiver		
Egenkapital		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	541.980	558.051
Egenkapital i alt	1.041.980	1.058.051
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.503.091	7.835.410
6 Langfristede gældsforpligtelser	7.503.091	7.835.410
6 Kortfristet del af langfristet gæld	245.553	242.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.963	38.475
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.000.000	2.095.651
Anden gæld	225.497	231.683
Kortfristede gældsforpligtelser	2.528.013	2.608.319
Gældsforpligtelser i alt	10.031.104	10.443.729
Passiver i alt	11.073.084	11.501.780

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	500.000	558.051	1.058.051
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-16.071</u>	<u>-16.071</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>500.000</u>	<u>541.980</u>	<u>1.041.980</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerbrogade A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering, foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Varebeholdninger

Kostprisen for ejendomme, der indgår i varebeholdninger, opgøres ud fra en specifik identifikation af kostprisen for enkelte ejendom. Ejendomme måles efterfølgende til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensynstagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Gæld tilknyttet ejendomme, præsenteret som investeringsejendomme, måles til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

	2014 kr.	2013 kr.
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>173.756</u>	<u>179.048</u>
	<u>173.756</u>	<u>179.048</u>

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-7.792	-84.039
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.952</u>	<u>0</u>
	<u>-3.840</u>	<u>-84.039</u>

4. Varebeholdninger

Ejendommen er i regnskabsåret udbudt til salg og derfor reklassificeret fra investeringsejendomme til varebeholdninger. Ejendommen er efterfølgende nedskrevet i henhold til underliggende mæglervurdering.

Dagsværdiregulering af gæld tilknyttet investeringsejendomme er tilbageført i året.

5. Aktiekapital

Selskabets kapital sammensættes af 500 aktier af 1.000 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 500.000 de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.013.200	6.489.891	7.503.091	245.553
	<u>1.013.200</u>	<u>6.489.891</u>	<u>7.503.091</u>	<u>245.553</u>

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2014 udgør 7.749 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 10.750 t.kr.

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Helios Holding ApS er udpeget som administrationsselskab (CVR-nr. 27 65 30 49). Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre en yderligere hæftelse for selskabet.

9. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Helios Holding ApS	Fredericia, Danmark	Erhvervsstyrelsen
RHB Development ApS	Aarup, Danmark	Erhvervsstyrelsen

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
K.J. Ejendomsinvest A/S	Aarup, Danmark