

# EJENDOMSSELSKABET ØSTERGADE 11 ApS

Kocksvej 7,

3600 Frederikssund

CVR-nr. 29922330

## Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. april 2024

---

Morten Thoregaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET ØSTERGADE 11 ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 7. april 2024

### **Direktion**

Morten Thoregaard  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET ØSTERGADE 11 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ØSTERGADE 11 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 7. april 2024

### **OBK Revision Registreret Revisor ApS**

CVR-nr. 68216214

Ole Kallesøe

Registreret revisor

mne718

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSELSKABET ØSTERGADE 11 ApS Kocksvej 7, 3600 Frederikssund
Telefon	31120700
E-mail	mt@htl.dk
CVR-nr.	29922330
Stiftelsesdato	27. september 2006
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Morten Thoregaard
<b>Revisor</b>	OBK Revision Registreret Revisor ApS Sydkajen 16, 1. th 3600 Frederikssund
Telefon	21691504
E-mail	ole@obkrevision.dk
CVR-nr.	68216214
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 16. april 2024, kl. 10:00.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -38.489, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 4.814.474, og en egenkapital på kr. 1.426.468.

Selskabets ejendom er opskrevet med årets afskrivninger kr. 90.166, hvilket har påvirket selskabets resultat og egenkapital i positiv retning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET ØSTERGADE 11 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen medregnes i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forbrug af varme, vand, el, forsikring, vedligeholdelse, administration samt tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	33%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>48.104</b>	<b>128.472</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.104</b>	<b>128.472</b>
Andre finansielle indtægter	2	55	76.679
Andre finansielle omkostninger		-97.527	-123.299
<b>Resultat før skat</b>		<b>-49.368</b>	<b>81.853</b>
Skat af årets resultat		10.879	-18.007
<b>Årets resultat</b>		<b>-38.489</b>	<b>63.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-38.489	63.846
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-38.489</b>	<b>63.846</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.500.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		41.250	41.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.541.250</u>	<u>4.541.250</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.541.250</u>	<u>4.541.250</u>
Andre tilgodehavender		239.067	52.092
Periodeafgrænsningsposter		34.157	50.143
<b>Tilgodehavender</b>		<u>273.224</u>	<u>102.234</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>224.191</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>273.224</u>	<u>326.425</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.814.474</u>	<u>4.867.675</u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.301.468	1.339.958
<b>Egenkapital</b>		<b>1.426.468</b>	<b>1.464.958</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	281.257	292.136
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>281.257</b>	<b>292.136</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.400.000	2.400.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		327.355	314.541
Gæld til kapitalinteressere		324.740	312.028
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.654	51.013
Deposita		33.000	33.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.106.749</b>	<b>3.110.582</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.106.749</b>	<b>3.110.582</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.814.474</b>	<b>4.867.675</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.339.957	1.464.957
Årets resultat		-38.489	-38.489
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.301.468</b>	<b>1.426.468</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2021/22	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	55	0	
Avance ved indfrielse af lån	0	76.679	
	<b>55</b>	<b>76.679</b>	
<b>3. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgift, bank	0	2.339	
Renter selskabsejer	25.527	30.509	
Prioritetsrenter	0	452	
Renter gældsbev	72.000	90.000	
	<b>97.527</b>	<b>123.300</b>	
<b>4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Udskudt skat	281.257	292.136	
Saldo ultimo	<b>281.257</b>	<b>292.136</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gældsbev	0	2.400.000	0
	<b>0</b>	<b>2.400.000</b>	<b>0</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.