

# Østerbrogade 144 ApS

Østerbrogade 144, 4.  
2100 København Ø

CVR-nr. 39 72 69 98

Årsrapport for 2023  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. juli 2024

---

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Østerbrogade 144 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juli 2024

### Direktion

Kamilla Elizabeth Heick  
Hallas-Møller  
direktør

Lars Heick Rasmussen  
direktør

### Bestyrelse

Kamilla Elizabeth Heick  
Hallas-Møller

Lars Heick Rasmussen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Østerbrogade 144 ApS  
Østerbrogade 144, 4.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 39 72 69 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 25. april 2018

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller  
Lars Heick Rasmussen

### Direktion

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller, direktør  
Lars Heick Rasmussen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive udlejningsejendommen Østerbrogade 144, 2100 København Ø, og hermed forbundne aktiviteter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 75.650, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.274.327.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerbrogade 144 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende ejendommen indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Grunde og bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

#### Indvendig vedligeholdelse

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 22 efter fradrag af årets forbrug. Årets hensættelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>324.624</b>	<b>274.983</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>324.624</b>	<b>274.983</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-103.017</u>	<u>-103.017</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>221.607</b>	<b>171.966</b>
Finansielle indtægter		2.604	1.357
Finansielle omkostninger		<u>-333.833</u>	<u>-205.009</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-109.622</b>	<b>-31.686</b>
Skat af årets resultat	2	<u>33.972</u>	<u>13.463</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-75.650</u></u></b>	<b><u><u>-18.223</u></u></b>
Overført resultat		<u>-75.650</u>	<u>-18.223</u>
		<b><u><u>-75.650</u></u></b>	<b><u><u>-18.223</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>12.147.191</u>	<u>12.250.208</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.147.191</u></b>	<b><u>12.250.208</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.147.191</u></b>	<b><u>12.250.208</u></b>
Andre tilgodehavender		507.781	369.550
Udskudt skatteaktiv		109.422	75.450
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.571</u>	<u>8.032</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>625.774</u></b>	<b><u>453.032</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>183.545</u></b>	<b><u>198.234</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>809.319</u></b>	<b><u>651.266</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>12.956.510</u></b>	<b><u>12.901.474</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>6.174.327</u>	<u>6.249.977</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.274.327</u></b>	<b><u>6.349.977</u></b>
Banker		5.369.700	5.267.752
Deposita		198.473	176.449
Anden gæld		<u>706.220</u>	<u>696.485</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>6.274.393</u></b>	<b><u>6.140.686</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	100.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		169.820	158.697
Anden gæld		<u>237.970</u>	<u>152.114</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>407.790</u></b>	<b><u>410.811</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.682.183</u></b>	<b><u>6.551.497</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.956.510</u></b>	<b><u>12.901.474</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	6.249.977	6.349.977
Årets resultat	0	-75.650	-75.650
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>6.174.327</u></b>	<b><u>6.274.327</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-33.972</u>	<u>-13.463</u>
	<u><b>-33.972</b></u>	<u><b>-13.463</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>12.739.488</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>12.739.488</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		489.280
Årets afskrivninger		<u>103.017</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>592.297</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>12.147.191</b></u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.367.752	5.369.700	0	0
Deposita	176.449	198.473	0	0
Anden gæld	696.485	706.220	0	0
	<b>6.240.686</b>	<b>6.274.393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Eventualforpligtelser

I ejendommen er der givet livsvarig beboelsesret for en lejer.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.640 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t. kr. 12.147. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 6.500 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 140 er til sikkerhed for boet efter John Heick Rasmussen.

Selskabet har udstedt privat pantebrev på t. kr. 563 til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t. kr. 12.147.

## Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller  
Direktør  
ID: 8a951be8-3be2-4cf4-9fd7-38c1e1a2311d  
Tidspunkt for underskrift: 25-07-2024 kl.: 12:02:12  
Underskrevet med MitID



## Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller  
Dirigent  
ID: 8a951be8-3be2-4cf4-9fd7-38c1e1a2311d  
Tidspunkt for underskrift: 25-07-2024 kl.: 12:02:12  
Underskrevet med MitID



## Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8a951be8-3be2-4cf4-9fd7-38c1e1a2311d  
Tidspunkt for underskrift: 25-07-2024 kl.: 12:02:12  
Underskrevet med MitID



## Lars Heick Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Heick Rasmussen  
Direktør  
ID: 584fd953-678f-429e-9e38-75309c8de109  
Tidspunkt for underskrift: 25-07-2024 kl.: 11:24:49  
Underskrevet med MitID



## Lars Heick Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Heick Rasmussen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 584fd953-678f-429e-9e38-75309c8de109  
Tidspunkt for underskrift: 25-07-2024 kl.: 11:24:49  
Underskrevet med MitID

