

Østerbrogade 144 ApS

Østerbrogade 144, 4.
2100 København Ø

CVR-nr. 39 72 69 98

Årsrapport for 2022
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. juli 2023

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 12. juli 2023

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 2022

Stiftet: 25. april 2018

Regnskabsår: 5. 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 2022 udviser et underskud på kr. 18.223, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.349.977.

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 2022 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 2022 er aflagt i kr.

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- 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:

	Brugstid
Grunde og bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

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 underskud, 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		274.983	262.083
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		274.983	262.083
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-103.017</u>	<u>-103.017</u>
Resultat før finansielle poster		171.966	159.066
Finansielle indtægter		1.357	1.047
Finansielle omkostninger		<u>-205.009</u>	<u>-160.365</u>
Resultat før skat		-31.686	-252
Skat af årets resultat	2	<u>13.463</u>	<u>9.905</u>
Årets resultat		<u>-18.223</u>	<u>9.653</u>
Foreslået udbytte		0	200.000
Overført resultat		<u>-18.223</u>	<u>-190.347</u>
		<u>-18.223</u>	<u>9.653</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>12.250.208</u>	<u>12.353.225</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.250.208</u>	<u>12.353.225</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.250.208</u>	<u>12.353.225</u>
Andre tilgodehavender		369.550	303.963
Udskudt skatteaktiv		75.450	61.987
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.032</u>	<u>7.802</u>
Tilgodehavender		<u>453.032</u>	<u>373.752</u>
Likvide beholdninger		<u>198.234</u>	<u>486.721</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>651.266</u>	<u>860.473</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.901.474</u></u>	<u><u>13.213.698</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		6.249.977	6.268.200
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		<u>6.349.977</u>	<u>6.568.200</u>
Banker		5.267.752	5.363.390
Deposita		176.449	171.776
Anden gæld		696.485	688.184
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.140.686</u>	<u>6.223.350</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	100.000	107.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		158.697	152.057
Anden gæld		152.114	163.091
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>410.811</u>	<u>422.148</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.551.497</u>	<u>6.645.498</u>
Passiver i alt		<u>12.901.474</u>	<u>13.213.698</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	6.268.200	200.000	6.568.200
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-18.223	0	-18.223
Egenkapital 31. december 2022	100.000	6.249.977	0	6.349.977

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-13.463</u>	<u>-9.905</u>
	<u>-13.463</u>	<u>-9.905</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>12.739.488</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>12.739.488</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		386.263
Årets afskrivninger		<u>103.017</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>489.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>12.250.208</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.470.390	5.367.752	100.000	0
Deposita	171.776	176.449	0	0
Anden gæld	688.184	696.485	0	0
	6.330.350	6.240.686	100.000	0

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 2022 udgør t. kr. 12.250. 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 2022 udgør t. kr. 12.353.

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: 14-07-2023 kl.: 09:22:47
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: 14-07-2023 kl.: 09:22:47
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: 14-07-2023 kl.: 12:16:37
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: 14-07-2023 kl.: 12:16:37
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: 14-07-2023 kl.: 14:19:59
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: eed6b3MR YKR250446507