

Østerbrogade 144 ApS

**Østerbrogade 144, 4.
2100 København Ø**

CVR-nr. 39 72 69 98

**Årsrapport for 2021
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. juli 2022

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller
dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: c7553dQUYzs247995556

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 6. juli 2022

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 2021

Stiftet: 25. april 2018

Regnskabsår: 4. 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 2021 udviser et overskud på kr. 9.653, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.568.200.

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 2021 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 2021 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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. 30.700 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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		262.083	-8.718
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		262.083	-8.718
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-103.017</u>	<u>-103.017</u>
Resultat før finansielle poster		159.066	-111.735
Finansielle indtægter		1.047	3.446
Finansielle omkostninger		<u>-160.365</u>	<u>-177.189</u>
Resultat før skat		-252	-285.478
Skat af årets resultat	2	<u>9.905</u>	<u>52.082</u>
Årets resultat		<u>9.653</u>	<u>-233.396</u>
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		<u>-190.347</u>	<u>-433.396</u>
		<u>9.653</u>	<u>-233.396</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>12.353.225</u>	<u>12.456.242</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>12.353.225</u>	<u>12.456.242</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.353.225</u>	<u>12.456.242</u>
Andre tilgodehavender		303.963	168.360
Udskudt skatteaktiv		61.987	52.082
Selskabsskat		0	18.000
Periodeafgrænsningsposter		7.802	7.736
Tilgodehavender		<u>373.752</u>	<u>246.178</u>
Likvide beholdninger		<u>486.721</u>	<u>359.411</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>860.473</u>	<u>605.589</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.213.698</u></u>	<u><u>13.061.831</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		6.268.200	6.458.547
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		<u>6.568.200</u>	<u>6.758.547</u>
Banker		5.363.390	5.363.382
Deposita		171.776	162.630
Anden gæld		688.184	662.635
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.223.350</u>	<u>6.188.647</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	107.000	17.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		152.057	3.251
Anden gæld		163.091	94.386
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>422.148</u>	<u>114.637</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.645.498</u>	<u>6.303.284</u>
Passiver i alt		<u>13.213.698</u>	<u>13.061.831</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	6.458.547	200.000	6.758.547
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-190.347	200.000	9.653
Egenkapital 31. december 2021	100.000	6.268.200	200.000	6.568.200

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Personalemkostninger		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-9.905</u>	<u>-52.082</u>
	<u>-9.905</u>	<u>-52.082</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>12.739.488</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>12.739.488</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		283.246
Årets afskrivninger		<u>103.017</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>386.263</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>12.353.225</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.363.382	5.470.390	107.000	0
Deposita	162.630	171.776	0	0
Anden gæld	679.635	688.184	0	0
	6.205.647	6.330.350	107.000	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 2021 udgør t. kr. 12.353. 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 2021 udgør t. kr. 12.353.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-243497825924
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 21:50:29
Underskrevet med NemID

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-243497825924
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 21:50:29
Underskrevet med NemID

Lars Heick Rasmussen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-350866287981
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 11:00:05
Underskrevet med NemID

Lars Heick Rasmussen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-350866287981
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 11:00:05
Underskrevet med NemID

Kamilla Elizabeth Heick Hallas-Møller

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-243497825924
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2022 kl.: 21:52:24
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c7553dQUYzs247995556

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.