

# **Østergade 8 ApS**

C E Carlsensvej 12,

2670 Greve

CVR-nr. 37421391

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-06-2023

---

Michael Dam  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Østergade 8 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 20-06-2023

### **Direktion**

Michael Dam  
Direktør

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

### **Til den daglige ledelse i Østergade 8 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Østergade 8 ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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.

Havdrup, den 20-06-2023

### **R3 Revision**

#### **Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 33164076

Maibrit Abildgaard Jeppesen

Registreret revisor, Cand.merc.aud., LL.M

mne34440

Østergade 8 ApS

## Virksomhedsoplysninger

|                     |                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | Østergade 8 ApS<br>C E Carlsensvej 12,<br>2670 Greve                                        |
| Telefon             | 43698454                                                                                    |
| E-mail              | Michael@unitraser.com                                                                       |
| CVR-nr.             | 37421391                                                                                    |
| Regnskabsår         | 01-01-2022 - 31-12-2022                                                                     |
| <b>Direktion</b>    | Michael Dam , Direktør                                                                      |
| <b>Revisor</b>      | R3 Revision<br>Godkendt Revisionsanpartsselskab<br>Mølleagervej 4<br>Ørsted<br>4622 Havdrup |
| Hjemmeside          | <a href="http://www.r3revision.dk">www.r3revision.dk</a>                                    |
| CVR-nr.             | 33164076                                                                                    |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 2.929.084, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 25.264.865, og en egenkapital på kr. 3.310.524.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Østergade 8 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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 acontoskatter.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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 | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste                      |      | 3.957.750        | 2.586.558        |
| Driftsresultat                         |      | <u>3.957.750</u> | <u>2.586.558</u> |
| Finansielle omkostninger               | 2    | <u>-691.595</u>  | <u>-369.814</u>  |
| Resultat før skat                      |      | <u>3.266.155</u> | <u>2.216.744</u> |
| Skat af årets resultat                 |      | <u>-337.071</u>  | <u>-177.157</u>  |
| Årets resultat                         |      | <u>2.929.084</u> | <u>2.039.587</u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | <u>2.929.084</u> | <u>2.039.587</u> |
| Resultatdisponering                    |      | <u>2.929.084</u> | <u>2.039.587</u> |

Balance 31. december 2022

|                                              | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        | 3    | 24.367.319        | 24.367.319        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>24.367.319</b> | <b>24.367.319</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>24.367.319</b> | <b>24.367.319</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 55.456            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>55.456</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>842.090</b>    | <b>1.047.118</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>897.546</b>    | <b>1.047.118</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>25.264.865</b> | <b>25.414.437</b> |

## Balance 31. december 2022

|                                                                             | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                                             |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                                          |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                                           |      | 3.260.524         | 380.852           |
| <b>Egenkapital</b>                                                          |      | <b>3.310.524</b>  | <b>430.852</b>    |
| Hensættelser til udskudt skat                                               | 4    | 177.157           | 177.157           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                               |      | <b>177.157</b>    | <b>177.157</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                                              |      | 6.435.050         | 6.601.705         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 5    | <b>6.435.050</b>  | <b>6.601.705</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 205.132           | 307.578           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                           |      | 0                 | 2.380.323         |
| Selskabsskat                                                                |      | 351.565           | 0                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 1.108.448         | 195.115           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 13.676.989        | 15.321.707        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>15.342.134</b> | <b>18.204.723</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                   |      | <b>21.777.184</b> | <b>24.806.428</b> |
| <b>Passiver</b>                                                             |      | <b>25.264.865</b> | <b>25.414.437</b> |
| Eventualforpligtelser                                                       | 6    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 7    |                   |                   |

## Noter

|                                    | 2022           | 2021           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>    |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede  | 0              | 0              |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Andre finansielle omkostninger     | 691.595        | 369.814        |
|                                    | <b>691.595</b> | <b>369.814</b> |

**3. Investeringsjendomme**

Ejendommen er erhvervet i 2016 og er fortsat under udvikling.

Ejendommen er derfor værdiansat til kostpris med tillæg af udviklingsomkostninger, hvilket vurderes at afspejle markedsværdien.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 23.800.000 kr., heraf grundværdi 3.531.400 kr.

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kostpris primo                      | 24.367.319        | 24.367.319        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>24.367.319</b> | <b>24.367.319</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>24.367.319</b> | <b>24.367.319</b> |

**4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Hensættelser til udskudt skat primo | 177.157        | 177.157        |
| <b>Saldo ultimo</b>                 | <b>177.157</b> | <b>177.157</b> |

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.435.050             | 205.132                  | 5.485.000             |
|                                | <b>6.435.050</b>      | <b>205.132</b>           | <b>5.485.000</b>      |

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og finansielle långivere, 6,640 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.367 t.kr.