

---

# ***Østerport ApS***

M. Erichsens Vej 2, 6950 Ringkøbing

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 59 41 18

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/11 2018

Henning Ahle  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Østerport ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 23. november 2018

## Direktion

Henning Ahle

Niels Anton Kirkegaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Østerport ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerport ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Skjern, den 23. november 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

mne27765

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Østerport ApS  
M. Erichsens Vej 2  
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 30 59 41 18  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 11. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

### Direktion

Henning Ahle  
Niels Anton Kirkegaard

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

### Advokat

Thorninger Advokatanpartsselskabet  
Herningvej 1  
6950 Ringkøbing

### Pengeinstitut

vestjyskBANK  
Torvet 2  
6950 Ringkøbing

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.004.918</b>	<b>984.698</b>	<b>984.562</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-64.400	-64.400	-64.400
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>940.518</b>	<b>920.298</b>	<b>920.162</b>
Finansielle omkostninger		-292.175	-715.478	-402.882
<b>Resultat før skat</b>		<b>648.343</b>	<b>204.820</b>	<b>517.280</b>
Skat af årets resultat	3	-142.625	-45.060	-114.452
<b>Årets resultat</b>		<b>505.718</b>	<b>159.760</b>	<b>402.828</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		505.718	159.760	402.828
		<b>505.718</b>	<b>159.760</b>	<b>402.828</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		13.650.327	13.714.727	13.779.127
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>13.650.327</b>	<b>13.714.727</b>	<b>13.779.127</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.650.327</b>	<b>13.714.727</b>	<b>13.779.127</b>
Tilgodehavender		6.006	0	0
Selskabsskat		0	9.000	3.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.006</b>	<b>9.000</b>	<b>3.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.006</b>	<b>9.000</b>	<b>3.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.656.333</b>	<b>13.723.727</b>	<b>13.782.127</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000	200.000
Overført resultat		1.725.926	1.220.209	1.060.449
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.925.926</b>	<b>1.420.209</b>	<b>1.260.449</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	428.133	309.268	264.208
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>428.133</b>	<b>309.268</b>	<b>264.208</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.838.128	6.179.790	6.103.773
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.838.128</b>	<b>6.179.790</b>	<b>6.103.773</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	338.116	334.570	372.849
Gæld til pengeinstitutter		4.908.710	5.293.134	5.578.753
Forudbetalt husleje		45.000	45.000	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		120	120	120
Selskabsskat		14.760	0	0
Anden gæld		149.440	133.636	148.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.464.146</b>	<b>5.814.460</b>	<b>6.153.697</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.302.274</b>	<b>11.994.250</b>	<b>12.257.470</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.656.333</b>	<b>13.723.727</b>	<b>13.782.127</b>
Væsentligste aktiviteter	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Anvendt regnskabspraksis	8			



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendommen til erhvervs- og boligformål.

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	14.195.527
Kostpris 30. september	<u>14.195.527</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	480.800
Årets afskrivninger	<u>64.400</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>545.200</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>13.650.327</u></b>

## 3 Skat af årets resultat

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	23.760	0	0
Årets udskudte skat	<u>118.865</u>	<u>45.060</u>	<u>114.452</u>
	<b><u>142.625</u></b>	<b><u>45.060</u></b>	<b><u>114.452</u></b>

## 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	1.220.208	1.420.208
Årets resultat	<u>0</u>	<u>505.718</u>	<u>505.718</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>1.725.926</u></b>	<b><u>1.925.926</u></b>

## Noter til årsregnskabet

Selskabskapitalen består af 400 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver	438.324	390.845	343.367
Låneomkostninger	-10.191	-10.952	-32.838
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-70.625	-46.321
	<u><b>428.133</b></u>	<u><b>309.268</b></u>	<u><b>264.208</b></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til kreditinstitutter

Efter 5 år	4.485.663	4.841.513	4.470.995
Mellem 1 og 5 år	1.352.465	1.338.277	1.632.778
Langfristet del	5.838.128	6.179.790	6.103.773
Inden for 1 år	338.116	334.570	372.849
	<u><b>6.176.244</b></u>	<u><b>6.514.360</b></u>	<u><b>6.476.622</b></u>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for vestjyskBANK:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af	13.650.327	13.714.727	13.779.127
--	------------	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerport ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som er lejeindtægter for såvel erhvervslejemål som til boligformål, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til forsikring, ejendomsskat samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.