

Østerport ApS
M Erichsens Vej 2, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 30 59 41 18

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2023

Henning Ahle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Østerport ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 16. november 2023

Direktion

Henning Ahle
direktør

Niels Anton Kirkegaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Østerport ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerport ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 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 16. november 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor
mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østerport ApS M Erichsens Vej 2 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 30 59 41 18
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Henning Ahle, direktør Niels Anton Kirkegaard, direktør
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Vestjysk Bank Torvet 2 6950 Ringkøbing

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerport ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	989.245	1.007.472
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.400	-64.400
Resultat før finansielle poster	924.845	943.072
Andre finansielle indtægter	0	19
Øvrige finansielle omkostninger	-219.385	-224.990
Resultat før skat	705.460	718.101
2 Skat af årets resultat	-155.324	-157.964
Årets resultat	550.136	560.137
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	350.136	360.137
Disponeret i alt	550.136	560.137

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>13.328.327</u>	<u>13.392.727</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.328.327</u>	<u>13.392.727</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.328.327</u>	<u>13.392.727</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>8.050</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.050</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.050</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>13.336.377</u>	<u>13.392.727</u>

Balance 30. september

Passiver	2023	2022
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	3.627.977	3.277.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Egenkapital i alt	4.027.977	3.677.840
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	621.382	573.110
Hensatte forpligtelser i alt	621.382	573.110
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.045.570	4.411.649
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.045.570	4.411.649
Kortfristet del af langfristet gæld	366.078	362.092
Gæld til pengeinstitutter	3.990.382	4.070.089
Forudbetalt husleje	45.900	45.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	210	210
Selskabsskat	83.212	91.472
Anden gæld	147.666	152.365
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.641.448	4.730.128
Gældsforpligtelser i alt	8.687.018	9.141.777
Passiver i alt	13.336.377	13.392.727

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	200.000	3.277.841	200.000	3.677.841
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	350.136	200.000	550.136
	200.000	3.627.977	200.000	4.027.977

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af ejendommen til erhvervs- og boligformål.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	107.052	109.692
Årets regulering af udskudt skat	<u>48.272</u>	<u>48.272</u>
	<u>155.324</u>	<u>157.964</u>

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2022	<u>14.195.527</u>	<u>14.195.527</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>14.195.527</u>	<u>14.195.527</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-802.800	-738.400
Årets afskrivninger	<u>-64.400</u>	<u>-64.400</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>-867.200</u>	<u>-802.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>13.328.327</u>	<u>13.392.727</u>

4. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2022	573.110	524.838
Udskudt skat af årets resultat	<u>48.272</u>	<u>48.272</u>
	<u>621.382</u>	<u>573.110</u>

5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.411.648	4.773.741
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-366.078</u>	<u>-362.092</u>
	<u>4.045.570</u>	<u>4.411.649</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.540.019</u>	<u>2.922.738</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Vestjysk Bank:

Ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af 13.328 t.kr.

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.

Henning Ahle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Ahle
Direktør
ID: 44beca1a-3a68-4b1b-a955-37a89418588a
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2023 kl.: 10:45:41
Underskrevet med MitID



Niels Anton Kirkegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Anton Kirkegaard
Direktør
ID: d7ae9fac-a412-43f9-9a4d-ebe23d1a08fc
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2023 kl.: 09:55:08
Underskrevet med MitID



Henrik Ludvigsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Ludvigsen
Revisor
ID: 8d708be3-0a30-4145-b717-53bc2bb79182
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2023 kl.: 11:05:43
Underskrevet med MitID



Henning Ahle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Ahle
Dirigent
ID: 44beca1a-3a68-4b1b-a955-37a89418588a
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2023 kl.: 12:44:25
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fe131fkwpkh251222165

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.