

**Østerport ApS**  
**M Erichsens Vej 2, 6950 Ringkøbing**

**CVR-nr. 30 59 41 18**

**Årsrapport**

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2022.

---

Henning Ahle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 31. oktober 2022

### 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 2021 - 30. september 2022 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 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 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 31. oktober 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Henrik Ludvigsen**

statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 eksterne omkostninger.

Virksomheden 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.007.472</b>	<b>942.261</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.400	-64.400
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>943.072</b>	<b>877.861</b>
Andre finansielle indtægter	19	0
Øvrige finansielle omkostninger	-224.990	-234.591
<b>Resultat før skat</b>	<b>718.101</b>	<b>643.270</b>
2 Skat af årets resultat	-157.964	-93.481
<b>Årets resultat</b>	<b>560.137</b>	<b>549.789</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	360.137	349.789
<b>Disponeret i alt</b>	<b>560.137</b>	<b>549.789</b>

**Balance 30. september**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>13.392.727</u>	<u>13.457.127</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.392.727</u>	<u>13.457.127</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.392.727</u></b>	<b><u>13.457.127</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.392.727</u></b>	<b><u>13.457.127</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	3.277.840	2.917.703
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.677.840</b>	<b>3.317.703</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
4 Hensættelser til udskudt skat	573.110	524.838
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>573.110</b>	<b>524.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.411.649	4.776.116
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.411.649	4.776.116
Kortfristet del af langfristet gæld	362.092	355.820
Gæld til pengeinstitutter	4.070.089	4.233.494
Forudbetalt husleje	45.900	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	210	120
Selskabsskat	91.472	62.280
Anden gæld	152.365	133.756
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.730.128	4.838.470
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.141.777</b>	<b>9.614.586</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.392.727</b>	<b>13.457.127</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	2.917.703	0	3.117.703
Årets overførte overskud eller underskud	0	360.137	200.000	560.137
	<b>200.000</b>	<b>3.277.840</b>	<b>200.000</b>	<b>3.677.840</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	109.692	93.280
Årets regulering af udskudt skat	48.272	201
	<b><u>157.964</u></b>	<b><u>93.481</u></b>

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	14.195.527	14.195.527
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>14.195.527</u></b>	<b><u>14.195.527</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-738.400	-674.000
Årets afskrivninger	-64.400	-64.400
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b><u>-802.800</u></b>	<b><u>-738.400</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>13.392.727</u></b>	<b><u>13.457.127</u></b>

<b>4. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2021	524.838	524.637
Udskudt skat af årets resultat	48.272	201
	<b><u>573.110</u></b>	<b><u>524.838</u></b>

<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.773.741	5.131.936
Heraf forfalder inden for 1 år	-362.092	-355.820
	<b><u>4.411.649</u></b>	<b><u>4.776.116</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.922.738</u>	<u>3.352.835</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 13.393 t.kr.