



**Østersøens Perle ApS**

Søndre Alle 2, 4600 Køge

(CVR. nr. 30 80 20 98)

**Årsrapport for 2019**

12. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 7. februar 2020**

**Som dirigent**

**Carl Christensen**

## **Indholdsfortegnelse**

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ledespåtegning                                  | 2  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Selskabsoplysninger                             | 4  |
| Ledelsesberetning                               | 5  |
| Resultatopgørelse for året 2019                 | 6  |
| Balance pr. 31. december 2019                   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019      | 9  |
| Noter                                           | 10 |
| Anvendte regnskabsprincipper                    | 12 |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Østersøens Perle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. januar 2020

**Direktion**

**Carl Christensen**



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

**Til kapitalejerne i Østersøens Perle ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Jeg har opstillet det af ledelsen aflagte årsregnskab 2019 for Østersøens Perle ApS, omfattende anvendte regnskabsprincipper, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Jeg har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere ledelsen med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards for små og mellemstore virksomheder. Jeg har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards for små og mellemstore virksomheder.

København, den 28. januar 2020

Revisionsfirmaet Tommy Jensen godkendt revisionsanpartsselskab (CVR.nr. 20082097)



Tommy Jensen  
registreret revisor

mne2861

## **Selskabsoplysninger**

**Selskabet:** Østersøens Perle ApS  
Søndre Alle 2, 4600 Køge

**CVR.nr.** 30 80 20 98

**Regnskabsår:** 1. januar - 31. december

**Hjemstedskommune:** Køge

**Direktion:** Carl Christensen

**Revisor:** Revisionsfirmaet Tommy Jensen  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Prins Buris Vej 4, 2300 København S

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom, investering i fast ejendom, anparter og værdipapirer, konsulentbistand samt dertil knyttet virksomhed.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

| <u>Note</u>                                  | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste                            | <u>785.569</u>        | <u>759.920</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>785.569</b>        | <b>759.920</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 500.000               | 0                     |
| Finansielle omkostninger                     | <u>-149.376</u>       | <u>-116.954</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.136.193</b>      | <b>642.966</b>        |
| 2 Skat af årets resultat                     | <u>-252.272</u>       | <u>-145.155</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b><u>883.921</u></b> | <b><u>497.811</u></b> |
| <br><b>Der disponeres således:</b>           |                       |                       |
| Udbytte                                      | 0                     | 0                     |
| Overført til næste år                        | <u>883.921</u>        | <u>497.811</u>        |
|                                              | <u>883.921</u>        | <u>497.811</u>        |

**Balance pr. 31. december 2019**

| <b>Note</b> | <b>Aktiver:</b>                             | <b><u>2019</u></b>       | <b><u>2018</u></b>       |
|-------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|             | <b>Materielle anlægsaktiver:</b>            |                          |                          |
| 3           | Investeringsejendomme                       | <u>15.036.521</u>        | <u>14.483.521</u>        |
|             |                                             | <u>15.036.521</u>        | <u>14.483.521</u>        |
|             | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <u>15.036.521</u>        | <u>14.483.521</u>        |
|             | <b>Omsætningsaktiver:</b>                   |                          |                          |
|             | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 19.135                   | 21.599                   |
|             | Periodeafgrænsningsposter                   | <u>15.828</u>            | <u>18.292</u>            |
|             |                                             | <u>34.963</u>            | <u>39.891</u>            |
|             | <b>Likvide midler</b>                       | <u>219.677</u>           | <u>161.577</u>           |
|             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <u>254.640</u>           | <u>201.468</u>           |
|             | <b>Aktiver i alt</b>                        | <u><u>15.291.161</u></u> | <u><u>14.684.989</u></u> |



**Balance pr. 31. december 2019**

| <b>Note</b> | <b>Passiver:</b>                                 | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> |
|-------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|             | <b>Egenkapital:</b>                              |                    |                    |
|             | Selskabskapital                                  | 125.000            | 125.000            |
|             | Overført resultat                                | <u>2.975.469</u>   | <u>2.091.548</u>   |
| 4           | <b>Egenkapital i alt</b>                         | <u>3.100.469</u>   | <u>2.216.548</u>   |
|             | <b>Hensættelser:</b>                             |                    |                    |
| 5           | Udskudt skat                                     | <u>683.000</u>     | <u>529.000</u>     |
|             | <b>Gæld:</b>                                     |                    |                    |
|             | <b>Langfristet gæld:</b>                         |                    |                    |
|             | Deposita                                         | 248.546            | 233.752            |
| 6           | Prioritetsgæld                                   | <u>5.661.870</u>   | <u>6.049.222</u>   |
|             |                                                  | <u>5.910.416</u>   | <u>6.282.974</u>   |
|             | <b>Kortfristet gæld:</b>                         |                    |                    |
|             | Kortfristet del af langfristet gæld              | 382.000            | 369.000            |
|             | Leverandører af varer og tjenesteydelser         | 129.997            | 1.014              |
|             | Gæld til associerede virksomheder                | 1.226.347          | 1.226.347          |
|             | Skyldig selskabsskat                             | 79.546             | 97.042             |
|             | Anden gæld                                       | <u>3.779.386</u>   | <u>3.963.064</u>   |
|             |                                                  | <u>5.597.276</u>   | <u>5.656.467</u>   |
|             | <b>Gæld i alt</b>                                | <u>11.507.692</u>  | <u>11.939.441</u>  |
|             | <b>Passiver i alt</b>                            | <u>15.291.161</u>  | <u>14.684.989</u>  |
| 1           | Personaleforhold                                 |                    |                    |
| 7           | Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. |                    |                    |

### Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2019

|                            | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført<br/>til næste år</u> |
|----------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Egenkapital primo          | 125.000                | 2.091.548                        |
| Overført af årets resultat | <u>0</u>               | <u>883.921</u>                   |
|                            | <u>125.000</u>         | <u>2.975.469</u>                 |

## Noter

### 1. Personaleforhold:

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale, bortset fra ulønnet direktør.

### 2. Skat:

|                              | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Beregnet selskabsskat        | 95.546         | 97.042         |
| Regulering udskudt skat      | 154.000        | 45.000         |
| Regulering skat tidligere år | <u>2.726</u>   | <u>3.113</u>   |
|                              | <u>252.272</u> | <u>145.155</u> |

### 3. Materielle anlægsaktiver:

|                              | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|------------------------------|------------------------------------|
| Anskaffelsessum primo        | 12.483.521                         |
| Tilgang                      | 53.000                             |
| Afgang                       | <u>0</u>                           |
| Anskaffelsessum ultimo       | <u>12.536.521</u>                  |
| <br>                         |                                    |
| Samlede opskrivninger primo  | 2.000.000                          |
| Årets regulering             | <u>500.000</u>                     |
| Samlede opskrivninger ultimo | <u>2.500.000</u>                   |
| <br>                         |                                    |
| Bogført værdi ultimo         | <u>15.036.521</u>                  |

Ejendomsvurderingen for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2018 t.kr. 10.046.

## Noter

### **4. Egenkapital:**

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### **5. Hensættelse til udskudt skat:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Saldo, primo      | 529.000               |
| Årets hensættelse | <u>154.000</u>        |
|                   | <u><u>683.000</u></u> |

### **6. Langfristet gæld:**

Af restgælden forfalder t.kr. 4.415 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

### **7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 8.243, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 15.037.

## **Anvendte regnskabsprincipper**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Regnskabsposterne huslejeindtægter og anden omsætning, ejendommenes drift og andet vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendte regnskabsprincipper**

### **Skat**

Beregnet skat af årets resultat udgiftsføres over resultatopgørelsen sammen med regulering i den udskudte skat. I balancen er der herefter afsat skyldig selskabsskat samt hensættelse til udskudt skat.

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i mæglervurdering, afkastmodel eller senere opnået salgssum.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under en særskilt post.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

### **Gæld**

Gæld måles til nominel værdi dog bortset fra gæld i investeringsejendomme som måles til amortiseret kostpris.