



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ØSTERBY HAVNEGADE 2 APS
C/O INGER CHRISTENSEN, ØSTERBY HAVNEGADE 2B, 9940 LÆSØ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. april 2023

Evelyn Inger Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS c/o Inger Christensen, Østerby Havnegade 2B 9940 Læsø
	CVR-nr.: 31 15 60 76
	Stiftet: 12. december 2007
	Kommune: Læsø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Evelyn Inger Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Byrum Hovedgade 79 9940 Læsø

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerby, den 19. april 2023

Direktion:

Evelyn Inger Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Frederikshavn, den 19. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		752.595	717.690
Af- og nedskrivninger.....		-260.696	-260.017
DRIFTSRESULTAT		491.899	457.673
Finansielle indtægter.....		0	4
Finansielle omkostninger.....		-149.007	-177.809
RESULTAT FØR SKAT		342.892	279.868
Skat af årets resultat.....	1	-75.808	-61.570
ÅRETS RESULTAT		267.084	218.298
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		267.084	218.298
I ALT		267.084	218.298

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		5.556.696	5.745.912
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		296.400	367.880
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.853.096	6.113.792
ANLÆGSAKTIVER.....		5.853.096	6.113.792
Tilgodehavender fra salg.....		0	2.500
Andre tilgodehavender.....		0	10.047
Tilgodehavender.....		0	12.547
Likvide beholdninger.....		140.070	3.893
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		140.070	16.440
AKTIVER.....		5.993.166	6.130.232
PASSIVER			
Anpartskapital.....		300.000	300.000
Overført resultat.....		1.577.864	1.310.781
EGENKAPITAL.....		1.877.864	1.610.781
Hensættelser til udskudt skat.....		128.762	132.396
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		128.762	132.396
Kreditinstitutter.....		723.840	783.031
Gæld til pengeinstitutter.....		2.300.002	2.700.001
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.023.842	3.483.032
Kreditinstitutter, kort del af gæld.....		59.191	58.311
Banklån, kort del af gæld.....		400.000	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.375	0
Selskabsskat.....		63.442	36.996
Anden gæld.....		406.690	408.716
Kortfristede gældsforpligtelser.....		962.698	904.023
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.986.540	4.387.055
PASSIVER.....		5.993.166	6.130.232
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	300.000	1.310.780	1.610.780
Forslag til resultatdisponering.....		267.084	267.084
Egenkapital 31. december 2022.....	300.000	1.577.864	1.877.864

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	79.442	50.996	1		
Regulering af udskudt skat.....	-3.634	10.574			
	75.808	61.570			
Materielle anlægsaktiver					
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2		
Kostpris 1. januar 2022.....	8.216.477	489.415			
Kostpris 31. december 2022.....	8.216.477	489.415			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	2.414.285	177.815			
Årets afskrivninger	245.496	15.200			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	2.659.781	193.015			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	5.556.696	296.400			
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	3
Kreditinstitutter.....	783.031	59.191	478.013	841.342	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.700.002	400.000	700.000	3.100.001	
	3.483.033	459.191	1.178.013	3.941.343	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 783.031 kr., er der for hele lånet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.556.696 kr.					
Der er afgivet ejerpantebrev for nominal værdi 5.000.000 kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.700.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2022 5.556.696 kr.					
	2022	2021			
Medarbejderforhold				5	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				1	
	1	1			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	25 %
Tankanlæg.....	25 år	0 %

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.