



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2022

---

Evelyn Inger Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Evelyn Inger Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Byrum Hovedgade 79 9940 Læsø

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2022 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerby, den 9. maj 2022

Direktion:

---

Evelyn Inger Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 9. maj 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>717.690</b>	<b>723.769</b>
Af- og nedskrivninger.....		-260.017	-251.489
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>457.673</b>	<b>472.280</b>
Finansielle indtægter.....		4	0
Finansielle omkostninger.....		-177.809	-196.894
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>279.868</b>	<b>275.386</b>
Skat af årets resultat.....	1	-61.570	-60.996
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>218.298</b>	<b>214.390</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		218.298	214.390
<b>I ALT</b> .....		<b>218.298</b>	<b>214.390</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		5.802.192	5.990.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		311.600	326.800
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.113.792</b>	<b>6.317.528</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.113.792</b>	<b>6.317.528</b>
Tilgodehavender fra salg.....		2.500	2.500
Andre tilgodehavender.....		10.047	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	4.560
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>12.547</b>	<b>7.060</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.893</b>	<b>119.586</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>16.440</b>	<b>126.646</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.130.232</b>	<b>6.444.174</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		300.000	300.000
Overført resultat.....		1.310.781	1.092.482
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.610.781</b>	<b>1.392.482</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		132.396	121.822
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>132.396</b>	<b>121.822</b>
Kreditinstitutter.....		783.031	841.342
Gæld til pengeinstitutter.....		2.700.001	3.100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>3.483.032</b>	<b>3.941.342</b>
Kreditinstitutter, kort del af gæld.....		58.311	57.445
Banklån, kort del af gæld.....		400.000	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	120.114
Selskabsskat.....		36.996	0
Anden gæld.....		408.716	410.969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>904.023</b>	<b>988.528</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.387.055</b>	<b>4.929.870</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.130.232</b>	<b>6.444.174</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	300.000	1.092.483	1.392.483
Forslag til resultatdisponering.....		218.298	218.298
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>300.000</b>	<b>1.310.781</b>	<b>1.610.781</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	50.996	11.440	1		
Regulering af udskudt skat.....	10.574	49.556			
	<b>61.570</b>	<b>60.996</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>					
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2		
Kostpris 1. januar 2021.....	8.160.197	489.415			
Tilgang.....	56.280	0			
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>8.216.477</b>	<b>489.415</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	2.169.468	162.615			
Årets afskrivninger .....	244.817	15.200			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>2.414.285</b>	<b>177.815</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>5.802.192</b>	<b>311.600</b>			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Kreditinstitutter.....	841.342	58.311	540.857	898.787	
Gæld til pengeinstitutter.....	3.100.001	400.000	1.100.000	3.500.000	
	<b>3.941.343</b>	<b>458.311</b>	<b>1.640.857</b>	<b>4.398.787</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 841.342 kr., er der for hele lånet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.802.192 kr.					4
Der er afgivet ejerpantebrev for nominal værdi 5.000.000 kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.100.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2021 5.802.192 kr.					
		2021	2020		
<b>Medarbejderforhold</b>				5	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS for 2021 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.