

Østergade, Auning ApS

Tårupvej 12
8963 Auning

CVR-nr. 35 04 15 32

Årsrapport for 2022/23

(10. regnskabsår)

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

www.grantthornton.dk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. november 2023

Per Dannemand Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Østergade, Auning 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023/24 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 14. november 2023

Direktion

Per Dannemand Sørensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Østergade, Auning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østergade, Auning ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Randers, den 14. november 2023

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Møller
registreret revisor
MNE-nr. mne1068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østergade, Auning ApS
Tårupvej 12
8963 Auning

CVR-nr.: 35 04 15 32

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 14. februar 2013

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Per Dannemand Sørensen, direktør

Revisor

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Pengeinstitut

Djurslands Bank
Vestergade 1
8963 Auning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udleje af fast ejendom samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 161.690, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.428.197.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer, at selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 vil blive på niveau med 2022/23.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergade, Auning ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris incl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdisættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5,75%%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatte.

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 netto realisationsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		337.921	306.674
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>-86.957</u>	<u>-6.957</u>
Resultat før finansielle poster		250.964	299.717
Finansielle omkostninger		<u>-42.735</u>	<u>-39.590</u>
Resultat før skat		208.229	260.127
Skat af årets resultat	2	<u>-46.539</u>	<u>-57.429</u>
Årets resultat		<u>161.690</u>	<u>202.698</u>
Overført resultat		<u>161.690</u>	<u>202.698</u>
		<u>161.690</u>	<u>202.698</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.280.054	6.255.011
Materielle anlægsaktiver		6.280.054	6.255.011
Anlægsaktiver i alt		6.280.054	6.255.011
Andre tilgodehavender		42.672	44.742
Udskudt skatteaktiv		40.481	21.350
Tilgodehavender		83.153	66.092
Likvide beholdninger		331.810	229.718
Omsætningsaktiver i alt		414.963	295.810
Aktiver i alt		6.695.017	6.550.821

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		84.000	84.000
Overført resultat		<u>1.344.197</u>	<u>1.182.507</u>
Egenkapital		<u>1.428.197</u>	<u>1.266.507</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.485.000	4.485.000
Selskabsskat		<u>51.670</u>	<u>14.960</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.536.670</u>	<u>4.499.960</u>
Gæld til kapitalinteresser		456.000	456.000
Selskabsskat		15.601	54.946
Anden gæld		<u>258.549</u>	<u>273.408</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>730.150</u>	<u>784.354</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.266.820</u>	<u>5.284.314</u>
Passiver i alt		<u>6.695.017</u>	<u>6.550.821</u>
Investeringsjendomme	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		
	kr.	kr.		
1 Værdiregulering af investeringsejendomme				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-86.957	-6.957		
Værdiregulering investeringsejendomme	-86.957	-6.957		
	<u>-86.957</u>	<u>-6.957</u>		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	65.670	58.960		
Årets udskudte skat	-19.131	-1.531		
	<u>46.539</u>	<u>57.429</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. juli 2022</u>	<u>30. juni 2023</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.485.000	4.485.000	0	3.904.503
Selskabsskat	14.960	51.670	0	0
	<u>4.499.960</u>	<u>4.536.670</u>	<u>0</u>	<u>3.904.503</u>

Noter

4 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af flere ejendomme, med 5 lejemål beliggende i Auning.

Ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ejendommene forventes udlejet med 100%, baseret på de indgåede lejekontrakter samt ud fra den aktuelle efterspørgsel.

Afkastkravet udgør 5,75% pr. 30. juni 2023.

En ændring af afkastkravet med +0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien med 511 tkr.

En ændring af afkastkravet med -0,5% vil medføre en stigning af dagsværdien med 609 tkr.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, DKK 4.485.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 6.280.054.

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.

Per Dannemand Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Dannemand Sørensen

Direktør

ID: d57c60e9-a583-4694-ab77-e29fa9e11c0b

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2023 kl.: 07:58:54

Underskrevet med MitID



Michael Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Morild Møller

Revisor

ID: 2ce1385a-2694-4f26-9361-22c4704a2576

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2023 kl.: 08:27:57

Underskrevet med MitID



Per Dannemand Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Dannemand Sørensen

Dirigent

ID: d57c60e9-a583-4694-ab77-e29fa9e11c0b

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2023 kl.: 08:45:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b8e191UTMtt251215790

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.