

# Østerild Erhvervsinvest 2017 ApS

Rubinvej 22, Østerild  
7700 Thisted

CVR-nr. 38 58 46 42

## Årsrapport for 2020/21



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. august 2021

---

Claus Hoxer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Østerild Erhvervsinvest 2017 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerild, den 5. juli 2021

### Direktion

Claus Hoxer  
Direktør

### Bestyrelse

Morten L. Mortensen

Claus Hoxer

Jan R. B. Sekkelund

Mogens Pedersen

Lars Kristian K. Larsen

Søren W. Lukassen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejerne i Østerild Erhvervsinvest 2017 ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Østerild Erhvervsinvest 2017 ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 5. juli 2021

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Lars Ballebye Jensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne17801

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Østerild Erhvervsinvest 2017 ApS  
Rubinvej 22, Østerild  
7700 Thisted

CVR-nr.: 38 58 46 42

Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

Hjemsted: Thisted

**Bestyrelse** Morten L. Mortensen  
Claus Hoxer  
Jan R. B. Sekkelund  
Mogens Pedersen  
Lars Kristian K. Larsen  
Søren W. Lukassen

**Direktion** Claus Hoxer, direktør

**Revisor** REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri, finansierings- og investeringsvirksomhed samt udlejning af fast ejendom i Østerild by og dermed efter bestyrelsens skøn sammenlignelig virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 185.823, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.032.211.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerild Erhvervsinvest 2017 ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder direkte omkostninger til drift af ejendommen samt øvrige omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygning	25 år	2.000.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	200.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### 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 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 nettorealisationsværdi.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>648.656</b>	<b>576.713</b>
Afskrivninger		-314.178	-314.298
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>334.478</b>	<b>262.415</b>
Finansielle omkostninger		-96.243	-131.193
<b>Resultat før skat</b>		<b>238.235</b>	<b>131.222</b>
Skat af årets resultat		-52.412	-28.869
<b>Årets resultat</b>		<b>185.823</b>	<b>102.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		185.823	102.353
		<b>185.823</b>	<b>102.353</b>

## Balance 30. april 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.485.134	5.647.786
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.255.925	1.410.451
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.741.059</b>	<b>7.058.237</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.741.059</b>	<b>7.058.237</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.409	26.626
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.409</b>	<b>26.626</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>29.409</b>	<b>26.626</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.770.468</b>	<b>7.084.863</b>

## Balance 30. april 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		2.780.000	2.780.000
Overført resultat		252.211	66.389
<b>Egenkapital</b>		<b>3.032.211</b>	<b>2.846.389</b>
Hensættelse til udskudt skat		71.137	18.725
Andre hensættelser		50.057	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>121.194</b>	<b>18.725</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.797.901	2.130.856
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>1.797.901</b>	<b>2.130.856</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	342.267	340.561
Kreditinstitutter		1.313.832	985.156
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	417.064
Anden gæld		88.063	271.112
Deposita		75.000	75.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.819.162</b>	<b>2.088.893</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.617.063</b>	<b>4.219.749</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.770.468</b>	<b>7.084.863</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2020	2.780.000	66.388	2.846.388
Årets resultat	0	185.823	185.823
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>2.780.000</b>	<b>252.211</b>	<b>3.032.211</b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2020 kr.	Gæld 30. april 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.471.417</u>	<u>2.140.168</u>	<u>342.267</u>	<u>421.504</u>
	<b><u>2.471.417</u></b>	<b><u>2.140.168</u></b>	<b><u>342.267</u></b>	<b><u>421.504</u></b>

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid 31 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 9 pr. kvartal, i alt t.kr 93.

Restløbetid 17 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 4 pr. måned, i alt t.kr. 68.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.140, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2021 udgør t.kr. 5.485.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Klim Sparekasse.