

Eaststone Properties ApS

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 39 03 47 78

01.01.2022 - 31.12.2022

Frederikshåbvej 44, 7183 Randbøl

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. marts 2023

Thomas Stensgaard Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Eaststone Properties 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randbøl, den 27. marts 2023

Direktion

Thomas Stensgaard Sørensen

Jonas Østerby Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Eaststone Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eaststone Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Billund, den 27. marts 2023

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 33 26 99

Jens Elkjær-Larsen
registreret revisor
MNE-nr. mne15648

Selskabsoplysninger

Selskabet

Eaststone Properties ApS
Frederikshåbvej 44
7183 Randbøl

CVR-nr.: 39 03 47 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Vejle

Direktion

Thomas Stensgaard Sørensen
Jonas Østerby Vestergaard

Revisor

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
Majsmarken 1
7190 Billund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	1	1.186.368	526.840
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-208.666</u>	<u>-74.571</u>
Resultat før finansielle poster		977.702	452.269
Finansielle indtægter		243.464	10.545
Finansielle omkostninger		<u>-280.305</u>	<u>-180.463</u>
Resultat før skat		940.861	282.351
Skat af årets resultat	3	<u>-198.177</u>	<u>-62.148</u>
Årets resultat		<u>742.684</u>	<u>220.203</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>742.684</u>	<u>220.203</u>
		<u>742.684</u>	<u>220.203</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>16.176.922</u>	<u>11.763.056</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.176.922</u>	<u>11.763.056</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.176.922</u>	<u>11.763.056</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.021	0
Andre tilgodehavender		43.250	0
Udskudt skatteaktiv		53.245	42.380
Selskabsskat		<u>28.934</u>	<u>9.779</u>
Tilgodehavender		<u>130.450</u>	<u>52.159</u>
Likvide beholdninger		<u>26.851</u>	<u>123.572</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>157.301</u>	<u>175.731</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.334.223</u></u>	<u><u>11.938.787</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		75.000	75.000
Overført resultat		1.074.119	331.434
Egenkapital		<u>1.149.119</u>	<u>406.434</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.898.201	6.954.189
Periodeafgrænsningsposter		103.293	70.146
Deposita		251.734	202.850
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>11.253.228</u>	<u>7.227.185</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	268.449	244.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.152	28.711
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.556.302	4.015.371
Anden gæld		12.973	15.723
Periodeafgrænsningsposter		0	1.060
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.931.876</u>	<u>4.305.168</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.185.104</u>	<u>11.532.353</u>
Passiver i alt		<u>16.334.223</u>	<u>11.938.787</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	75.000	331.435	406.435
Årets resultat	0	742.684	742.684
Egenkapital 31. december 2022	75.000	1.074.119	1.149.119

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Særlige poster		
Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af ejendom	580.482	0
	<u>580.482</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	209.042	69.148
Årets udskudte skat	-10.865	-7.000
	<u>198.177</u>	<u>62.148</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		12.048.893
Tilgang i årets løb		8.916.800
Afgang i årets løb		<u>-4.494.892</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>16.470.801</u>

Noter

	Grunde og byg- ninger
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	285.837
Årets afskrivninger	208.666
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-200.624</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>293.879</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>16.176.922</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.198.492	11.166.650	268.449	9.890.112
Periodeafgrænsningsposter	70.146	103.293	0	0
Deposita	<u>202.850</u>	<u>251.734</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>7.471.488</u></u>	<u><u>11.521.677</u></u>	<u><u>268.449</u></u>	<u><u>9.890.112</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.285, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 16.177

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eaststone Properties ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter stammer fra udlejning af ejendommen, indregnes i resultatopgørelsen, i den periode lejen vedrører.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, vedligeholdelse, forbrugsafgifter og skatter mv. og til administrationen mv.

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 og amortisering af realkreditlån 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 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendommen	50 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonas Østerby Vestergaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-884565910297

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-03-27 11:38:05 UTC

NEM ID 

Thomas Stensgaard Sørensen

Direktør

Serienummer: afb06cb6-a00f-4c09-89cd-c33dc388a27e

IP: 193.162.xxx.xxx

2023-03-28 11:29:30 UTC

Mit  

Jens Elkjær-Larsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31332699-RID:1208846816832

IP: 37.128.xxx.xxx

2023-03-28 13:32:49 UTC

NEM ID 

Thomas Stensgaard Sørensen

Dirigent

Serienummer: afb06cb6-a00f-4c09-89cd-c33dc388a27e

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-28 13:34:00 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: DAY8X-T01ZU-NNLM4-3EM7Q-B8KVL-D3GBS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>