



**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**Ejendomsselskabet Østerled ApS**

Helvigmaglevej 2  
4000 Roskilde

CVR nr. 39272482

**Indsender:**

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 23. juli 2024

**Dirigent**

Karin Nielsen

# Indholdsfortegnelse

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Østerled ApS  
Helvigmaglevej 2  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39272482  
Stiftelsesdato: 24. januar 2018  
Hjemsted: Lejre Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Karin Nielsen

## Revisor

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
23. juli 2024, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udlejning og håndværkervirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023 et resultat før skat på kr. 109.463. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Ejendomsselskabet Østerled ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. juli 2024

**Direktion:**

Karin Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østerled ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerled ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Ringsted, den 23. juli 2024

## **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	1.023.615	422.487
1. Personaleomkostninger	-604.608	-557.698
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-83.894	-33.302
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>335.113</b>	<b>-168.513</b>
Andre finansielle indtægter	0	2
Andre finansielle omkostninger	-225.650	-208.475
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>109.463</b>	<b>-376.986</b>
Skat af årets resultat	-32.516	84.756
Andre skatter	0	-24.882
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>76.947</b>	<b>-317.112</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	76.947	-317.112
<b>Disponeret i alt</b>	<b>76.947</b>	<b>-317.112</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.399.188	2.415.990
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	311.898	313.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.711.086</u></b>	<b><u>2.729.490</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	4.500	4.500
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.500</u></b>	<b><u>4.500</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.715.586</u></b>	<b><u>2.733.990</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	22.000	22.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b><u>22.000</u></b>	<b><u>22.000</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	224.571	140.262
Skatteaktiv	52.240	84.756
Andre tilgodehavender	14.417	12.670
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>291.228</u></b>	<b><u>237.688</u></b>
Likvide beholdninger	274.105	124.412
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>274.105</u></b>	<b><u>124.412</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>587.333</u></b>	<b><u>384.100</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.302.919</u></b>	<b><u>3.118.090</u></b>



## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	39.999	-36.947
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>89.999</b>	<b>13.053</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	2.401.102	2.279.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.401.102</b>	<b>2.279.039</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	86.000	294.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.366	113.659
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	643.452	418.339
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>811.818</b>	<b>825.998</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.212.920</b>	<b>3.105.037</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.302.919</b>	<b>3.118.090</b>

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. januar 2023	50.000	-36.947	0	13.053
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	76.946	0	76.946
<b>Egenkapital, 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>39.999</b>	<b>0</b>	<b>89.999</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. januar 2022	50.000	280.165	0	330.165
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-317.112	0	-317.112
<b>Egenkapital, 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>-36.947</b>	<b>0</b>	<b>13.053</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	548.985	493.987
Andre omkostninger til social sikring	55.623	63.711
	<u>604.608</u>	<u>557.698</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	3	2
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	2.500.000	330.000
Tilgang	0	65.490
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<u>2.500.000</u>	<u>395.490</u>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo	-84.010	-16.500
Årets af- og nedskrivninger	-16.802	-67.092
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<u>-100.812</u>	<u>-83.592</u>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<u>2.399.188</u>	<u>311.898</u>
<b>3. Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerled ApS 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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. 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.