

## **Ejendomsselskabet Østergade 40 ApS**

**Storemosevej 1**

**7430 Ikast**

**CVR-nr. 39 44 15 35**

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 02/03 2023

---

Thomas Bak  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Østergade 40 ApS  
Storemosevej 1  
7430 Ikast

CVR-nr.: 39 44 15 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Ikast - Brande

### Bestyrelse

Erik Gjørret Sørensen, formand  
Jeppe Larsen  
Thomas Bak

### Direktion

Thomas Bak, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Østergade 40 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 20. januar 2023

### Direktion

Thomas Bak  
direktør

### Bestyrelse

Erik Gjørret Sørensen  
formand

Jeppe Larsen

Thomas Bak

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østergade 40 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 40 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Horsens, den 20. januar 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af ejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 26.940, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 119.361.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 40 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 10 t.kr. i 2022 samt 10 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Huslejeindtægt

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler 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, 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

### 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	25 år	0 %

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

### 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 nettoprovenuet 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>62.324</b>	<b>73.454</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		(5.400)	(5.400)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>56.924</b>	<b>68.054</b>
Finansielle omkostninger	1	(22.086)	(17.272)
<b>Resultat før skat</b>		<b>34.838</b>	<b>50.782</b>
Skat af årets resultat	2	(7.898)	(11.332)
<b>Årets resultat</b>		<b>26.940</b>	<b>39.450</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		26.940	39.450
		<b>26.940</b>	<b>39.450</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.309.350</u>	<u>1.314.750</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.309.350</b></u>	<u><b>1.314.750</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.309.350</b></u>	<u><b>1.314.750</b></u>
Udskudt skatteaktiv	4	0	44
Selskabsskat		<u>4.146</u>	<u>582</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.146</b></u>	<u><b>626</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>183.031</b></u>	<u><b>223.846</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>187.177</b></u>	<u><b>224.472</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>1.496.527</b></u>	<u><b>1.539.222</b></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.100	50.100
Overført resultat		69.261	42.321
<b>Egenkapital</b>	5	<b>119.361</b>	<b>92.421</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.264.784	1.321.565
Deposita		27.000	27.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.291.784</b>	<b>1.348.565</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	59.946	78.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Anden gæld		15.436	10.094
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>85.382</b>	<b>98.236</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.377.166</b>	<b>1.446.801</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.496.527</b>	<b>1.539.222</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.100	42.321	92.421
Årets resultat	0	26.940	26.940
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.100</b>	<b>69.261</b>	<b>119.361</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	22.086	17.272
	<u><b>22.086</b></u>	<u><b>17.272</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.854	11.418
Årets udskudte skat	44	(86)
	<u><b>7.898</b></u>	<u><b>11.332</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>Grunde og byg-</b></u>
		<u><b>ninger</b></u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>1.335.000</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>1.335.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		20.250
Årets afskrivninger		<u>5.400</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>25.650</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>1.309.350</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	(44)	42
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(85)</u>	<u>(86)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<u><b>(129)</b></u>	<u><b>(44)</b></u>

## 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 501 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2022</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.321.565	1.264.784	59.946	1.040.666
Deposita	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.348.565</b></u>	<u><b>1.291.784</b></u>	<u><b>59.946</b></u>	<u><b>1.040.666</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualforpligtelser

Der har ikke været nogen eventuelforpligtelser pr. 31.12.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.400, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.309.