

Østbirk Udlejning ApS

Præstemarken 12 C
8752 Østbirk

CVR-nr. 39 69 03 57

Årsrapport for 2022

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/06 2023

Jens Glavind
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
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

Østbirk Udlejning ApS
Præstemarken 12 C
8752 Østbirk

CVR-nr.: 39 69 03 57
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 1. juli 2018
Hjemsted: Horsens

Direktion

Jens Glavind

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Østbirk, den 22. juni 2023

Direktion

Jens Glavind

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Østbirk Udlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Østbirk Udlejning 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 22. juni 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje boliger til helårsbeboelse og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 110.236, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 53.203.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen kan reetableres ved selskabets egen indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østbirk Udlejning 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.

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 består af huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Beboelsesejendomme	50 år	33 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

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.

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.
Bruttofortjeneste		11.548	8.653
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(26.383)	(26.168)
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>(63.750)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		(78.585)	(17.515)
Finansielle indtægter		0	150.000
Finansielle omkostninger	1	<u>(87.920)</u>	<u>(43.433)</u>
Resultat før skat		(166.505)	89.052
Skat af årets resultat	2	<u>56.269</u>	<u>(21.406)</u>
Årets resultat		<u>(110.236)</u>	<u>67.646</u>
Overført resultat		<u>(110.236)</u>	<u>67.646</u>
		<u>(110.236)</u>	<u>67.646</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	3.988.958	4.002.464
Materielle anlægsaktiver		<u>3.988.958</u>	<u>4.002.464</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.992.958</u>	<u>4.002.464</u>
Andre tilgodehavender		0	63.750
Udskudt skatteaktiv		56.269	0
Tilgodehavender		<u>56.269</u>	<u>63.750</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>32.637</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>56.269</u>	<u>96.387</u>
Aktiver i alt		<u>4.049.227</u>	<u>4.098.851</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		(96.797)	13.440
Egenkapital		<u>53.203</u>	<u>163.440</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.722.031	2.794.690
Deposita		33.500	18.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.755.531</u>	<u>2.812.690</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	70.000	67.559
Banker		279.342	149.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		783.250	533.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		73.917	290.000
Selskabsskat		0	22.326
Anden gæld		17.734	43.384
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.240.493</u>	<u>1.122.721</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.996.024</u>	<u>3.935.411</u>
Passiver i alt		<u>4.049.227</u>	<u>4.098.851</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	13.439	163.439
Årets resultat	0	(110.236)	(110.236)
Egenkapital 31. december 2022	150.000	(96.797)	53.203

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	87.920	43.433
	<u>87.920</u>	<u>43.433</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	21.406
Årets udskudte skat	(56.269)	0
	<u>(56.269)</u>	<u>21.406</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		4.049.991
Tilgang i årets løb		12.877
Kostpris 31. december 2022		<u>4.062.868</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		47.527
Årets afskrivninger		26.383
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>73.910</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>3.988.958</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.862.249	2.792.031	70.000	2.361.683
Deposita	18.000	33.500	0	33.500
	2.880.249	2.825.531	70.000	2.395.183

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.825, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.989.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 175, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.