

## Østbirk Udlejning ApS

Præstemarken 12 C  
8752 Østbirk

CVR-nr. 39 69 03 57

## Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 25/06 2024

---

Jens Glavind  
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 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	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 2023  
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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 24. juni 2024

### 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 2023 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 revisors 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 24. juni 2024

### 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 2023 udviser et underskud på kr. 51.136, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.067.

Selskabet har tabt kapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen kan reetableres ved selskabets egen indtjening eller ved kapitalindskud fra ejeren.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østbirk Udlejning ApS for 2023 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 2023 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

### 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 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>72.669</b>	<b>11.548</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(27.165)	(26.383)
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>(63.750)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>45.504</b>	<b>(78.585)</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(111.063)</u>	<u>(87.920)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(65.559)</b>	<b>(166.505)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>14.423</u>	<u>56.269</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(51.136)</u></b>	<b><u>(110.236)</u></b>
Overført resultat		<u>(51.136)</u>	<u>(110.236)</u>
		<b><u>(51.136)</u></b>	<b><u>(110.236)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>3.961.793</u>	<u>3.988.958</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.961.793</u></b>	<b><u>3.988.958</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.000</u></b>	<b><u>4.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.965.793</u></b>	<b><u>3.992.958</u></b>
Andre tilgodehavender		120.833	0
Udskudt skatteaktiv		70.692	56.269
Selskabsskat		<u>2.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>193.525</u></b>	<b><u>56.269</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>193.525</u></b>	<b><u>56.269</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.159.318</u></b>	<b><u>4.049.227</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		(147.933)	(96.797)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>2.067</b></u>	<u><b>53.203</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.653.253	2.722.031
Deposita		33.500	33.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>2.686.753</b></u>	<u><b>2.755.531</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	71.547	70.000
Banker		332.701	279.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	33.984
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.058.250	783.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	73.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.470.498</b></u>	<u><b>1.240.493</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.157.251</b></u>	<u><b>3.996.024</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>4.159.318</b></u>	<u><b>4.049.227</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	(96.797)	53.203
Årets resultat	0	(51.136)	(51.136)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>150.000</b>	<b>(147.933)</b>	<b>2.067</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	111.063	87.920
	<u>111.063</u>	<u>87.920</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	(14.423)	(56.269)
	<u>(14.423)</u>	<u>(56.269)</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og byg-</b></u>
		<u><b>ninger</b></u>
Kostpris 1. januar 2023		0
Tilgang i årets løb		4.062.868
Kostpris 31. december 2023		<u>4.062.868</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		73.910
Årets afskrivninger		27.165
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>101.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>3.961.793</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b> <b>1. januar 2023</b>	<b>Gæld</b> <b>31. december</b> <b>2023</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.792.031	2.724.800	71.547	2.438.095
Deposita	33.500	33.500	0	33.500
	<b>2.825.531</b>	<b>2.758.300</b>	<b>71.547</b>	<b>2.471.595</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.722, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.962.

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