

Østerhåb Ejendomme IvS

Mirabellehegnet 44, 8700 Horsens

CVR-nr. 40 22 17 27

Årsrapport

1. februar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2020.

Mads Baltzer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. februar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar - 31. december 2019 for Østerhåb Ejendomme IvS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. april 2020

Direktion

Mads Baltzer
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Østerhåb Ejendomme IvS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerhåb Ejendomme IvS for regnskabsåret 1. februar - 31. december 2019 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 revisorer's 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.

Aarhus, den 22. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østerhåb Ejendomme IvS Mirabellehegnet 44 8700 Horsens
	CVR-nr.: 40 22 17 27
	Stiftet: 1. februar 2019
	Regnskabsår: 1. februar - 31. december
Direktion	Mads Baltzer, Direktør
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	Baltzer Finansinvest IVS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 159.926 Det ordinære resultat efter skat udgør -43.938. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af reovering af investeringsejendomme samt tomgang i enkelte lejemaal, som fra 2020 igen er udlejet.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/2 2019 - 31/12 2019
Bruttofortjeneste	159.926
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-91.628
Driftsresultat	68.298
Øvrige finansielle omkostninger	-124.628
Resultat før skat	-56.330
Skat af årets resultat	12.392
Årets resultat	-43.938
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-43.938
Disponeret i alt	-43.938

Balance

Aktiver	31/12 2019
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
1 Grunde og bygninger	8.418.253
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.418.253</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.418.253</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.000
Udsudte skatteaktiver	<u>12.392</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.392</u>
Likvide beholdninger	<u>39.501</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>56.893</u>
Aktiver i alt	<u>8.475.146</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2019</u>
Egenkapital		
2	Virksomhedskapital	5.000
3	Overført resultat	<u>-43.938</u>
	Egenkapital i alt	<u>-38.938</u>
 Gældsforpligtelser		
4	Gæld til pengeinstitutter	8.039.874
	Deposita	308.650
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>165.560</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.514.084</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.514.084</u>
	 Passiver i alt	 <u>8.475.146</u>
 5 Eventualposter		

Noter

	1/2 2019 - 31/12 2019
1. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	<u>8.509.881</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>8.509.881</u>
Årets afskrivninger	<u>-91.628</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-91.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>8.418.253</u>
2. Virksomhedskapital	
Virksomhedskapital 1. februar 2019	<u>5.000</u>
	<u>5.000</u>
3. Overført resultat	
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-43.938</u>
	<u>-43.938</u>
4. Gæld til pengeinstitutter	
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>8.039.874</u>
5. Eventualposter	
Eventualforpligtelser	
Leasingforpligtelser:	
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 46 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 50 måneder og en samlet restleasingydelse på 193 t.kr.	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerhåb Ejendomme IvS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Over stiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.