

Østerhåb Ejendomme ApS

Tyrrestrupvej 33, 8700 Horsens

CVR-nr. 40 22 17 27

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2023.

Mads Baltzer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Østerhåb Ejendomme ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. juni 2023

Direktion

Mads Baltzer
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Østerhåb Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerhåb Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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 9. juni 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Preben Pedersen

statsautoriseret revisor
mne32221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østerhåb Ejendomme ApS Tyrrestrupvej 33 8700 Horsens
	CVR-nr.: 40 22 17 27
	Stiftet: 1. februar 2019
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mads Baltzer, Direktør
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	Baltzer Finansinvest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive udlejningsejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -85 t.kr. mod 2.194 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -662 t.kr. mod 743 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttotab	-85.170	2.194.472
1 Personaleomkostninger	-170.650	-971.931
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-108.909	-29.580
Driftsresultat	-364.729	1.192.961
Andre finansielle indtægter	3.132	16.345
2 Øvrige finansielle omkostninger	-300.100	-290.194
Resultat før skat	-661.697	919.112
Skat af årets resultat	0	-176.602
Årets resultat	-661.697	742.510
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	742.510
Disponeret fra overført resultat	-661.697	0
Disponeret i alt	-661.697	742.510

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>10.038.072</u>	<u>9.494.727</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.038.072</u>	<u>9.494.727</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.038.072</u>	<u>9.494.727</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	110.901
	Udsudte skatteaktiver	<u>6.508</u>	<u>6.508</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.508</u>	<u>117.409</u>
	Likvide beholdninger	<u>33.354</u>	<u>780.147</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.862</u>	<u>897.556</u>
	Aktiver i alt	<u>10.077.934</u>	<u>10.392.283</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>1.982.621</u>	<u>2.644.318</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.022.621</u>	<u>2.684.318</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.851.886</u>	<u>6.973.491</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.851.886</u>	<u>6.973.491</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	121.604	119.795
	Gæld til pengeinstitutter	704.512	23.963
	Gæld til tilknyttede virksomheder	168.670	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	184.964	149.833
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	203.720
	Anden gæld	<u>23.677</u>	<u>237.163</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.203.427</u>	<u>734.474</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.055.313</u>	<u>7.707.965</u>
	Passiver i alt	<u>10.077.934</u>	<u>10.392.283</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for iværksættelseskaber	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	5.000	35.000	1.901.808	1.941.808
Resultatdisponering	0	0	742.510	742.510
Kapitalforhøjelse	35.000	0	0	35.000
Overført til reserver	0	-35.000	0	-35.000
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	0	2.644.318	2.684.318
Resultatdisponering	0	0	-661.697	-661.697
	40.000	0	1.982.621	2.022.621

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	151.240	902.893		
Pensioner	12.645	58.339		
Andre omkostninger til social sikring	1.420	7.006		
Personaleomkostninger i øvrigt	5.345	3.693		
	<u>170.650</u>	<u>971.931</u>		
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>		
 2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	637	0		
Andre finansielle omkostninger	299.463	290.194		
	<u>300.100</u>	<u>290.194</u>		
 3. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2022	9.524.307	5.560.386		
Tilgang i årets løb	652.254	5.879.367		
Afgang i årets løb	0	-1.915.446		
Kostpris 31. december 2022	<u>10.176.561</u>	<u>9.524.307</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-29.580	-52.496		
Årets afskrivninger	-108.909	-29.580		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	52.496		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-138.489</u>	<u>-29.580</u>		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>10.038.072</u>	<u>9.494.727</u>		
 4. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2022</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.973.490</u>	<u>121.604</u>	<u>6.851.886</u>	<u>6.346.821</u>
	<u>6.973.490</u>	<u>121.604</u>	<u>6.851.886</u>	<u>6.346.821</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.973 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.027 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Baltzer Invest ApS, CVR-nr. 40220461, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerhåb Ejendomme ApS 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs samt modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab gæld.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Bygninger	10-50 år

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

Fortjeneste eller tab ved 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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Østerhåb Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.