

Østerhåb Ejendomme ApS

Tyrrestrupvej 33, 8700 Horsens

CVR-nr. 40 22 17 27

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022.

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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 27. juni 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

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 bruttofortjeneste udgør 2.194 t.kr. mod 3.144 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 743 t.kr. mod 1.981 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Væsentlige fejl

Ledelsen er i forbindelse udarbejdelse af årsrapporten for 2021 blevet opmærksom på, at nogle af de aktiverede ombygningsomkostninger ikke har været fordelt til de korrektion igangværende byggeprojekter pr. 31/12 2020.

Dette er korrigeret i sammenligningstillene for 2020, hvilket har resulteret i et fald i andre driftsindtægter på kr. 419.148, som er indregnet under bruttofortjeneste. Skat af årets resultat falder derfor med kr. 90.057, da der er beregnet ny avance af den solgte ejendom. Årets resultat efter skat og egenkapitalen pr. 31/12 2020 falder derfor med 329.091.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	2.194.472	3.144.442
1 Personaleomkostninger	-971.931	-259.224
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.580	-29.577
Driftsresultat	1.192.961	2.855.641
Andre finansielle indtægter	16.345	366
Øvrige finansielle omkostninger	-290.194	-372.658
Resultat før skat	919.112	2.483.349
Skat af årets resultat	-176.602	-502.603
Årets resultat	742.510	1.980.746
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	742.510	1.945.746
Overføres til reserve for iværksætterselskaber	0	35.000
Disponeret i alt	742.510	1.980.746

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>9.494.727</u>	<u>5.507.890</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.494.727</u>	<u>5.507.890</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.494.727</u>	<u>5.507.890</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	101.451	6.697
	Udsudte skatteaktiver	6.508	0
	Andre tilgodehavender	<u>9.450</u>	<u>9.450</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>117.409</u>	<u>16.147</u>
	Likvide beholdninger	<u>780.147</u>	<u>1.740.170</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>897.556</u>	<u>1.756.317</u>
	Aktiver i alt	<u>10.392.283</u>	<u>7.264.207</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		40.000	5.000
Reserve for iværksætterselskaber		0	35.000
Overført resultat		2.644.318	1.901.808
Egenkapital i alt		<u>2.684.318</u>	<u>1.941.808</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		0	20.610
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>20.610</u>
Gældsforpligtelser			
3 Gæld til realkreditinstitutter		6.973.491	4.461.368
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.973.491</u>	<u>4.461.368</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		119.795	54.406
Gæld til pengeinstitutter		23.963	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		149.833	144.085
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		203.720	469.601
Anden gæld		237.163	172.329
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>734.474</u>	<u>840.421</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.707.965</u>	<u>5.301.789</u>
Passiver i alt		<u>10.392.283</u>	<u>7.264.207</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
5 Eventualposter			

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for iværksættelselskaber	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	5.000	0	-43.938	-38.938
Resultatdisponering	0	35.000	1.945.746	1.980.746
Egenkapital 1. januar 2021	5.000	35.000	1.901.808	1.941.808
Resultatdisponering	0	0	742.510	742.510
Kapitalforhøjelse	35.000	-35.000	0	0
	40.000	0	2.644.318	2.684.318

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	902.893	257.236
Pensioner	58.339	0
Andre omkostninger til social sikring	7.006	1.988
Personaleomkostninger i øvrigt	3.693	0
	971.931	259.224
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	5.560.386	8.509.881
Tilgang i årets løb	5.879.367	3.825.113
Afgang i årets løb	-1.915.446	-6.774.608
Kostpris 31. december 2021	9.524.307	5.560.386
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-52.496	-91.628
Årets afskrivninger	-29.580	-29.577
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	52.496	68.709
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-29.580	-52.496
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	9.494.727	5.507.890
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.093.286	4.515.774
Heraf forfalder inden for 1 år	-119.795	-54.406
	6.973.491	4.461.368
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.475.940	4.238.227
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 7.093 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.401 t.kr.		

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Baltzer Invest ApS, CVR-nr. 40220461 som 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.

Væsentlige fejl

Ledelsen er i forbindelse udarbejdelse af årsrapporten for 2021 blevet opmærksom på, at nogle af de aktiverede ombygningsomkostninger ikke har været fordelt til de korrektion igangværende byggeprojekter pr. 31/12 2020.

Dette er korrigeret i sammenligningstallene for 2020, hvilket har resulteret i et fald i andre driftsindtægter på kr. 419.148, som er indregnet under bruttofortjeneste. Skat af årets resultat falder derfor med kr. 90.057, da der er beregnet ny avance af den solgte ejendom. Årets resultat efter skat og egenkapitalen pr. 31/12 2020 falder derfor med 329.091.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 driftskomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for iværksætterselskaber

Virksomheden overfører mindst 25 % af årets overskud til reserve for iværksætterselskaber under egenkapitalen.

Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætterselskaber samlet udgør 40.000 kr.

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 acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Østerhåb Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealisation sværdi.

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

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 nettorealisation sværdi.

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.