

Østerhåb Ejendomme IvS

Tyrrestrupvej 33, 8700 Horsens

CVR-nr. 40 22 17 27

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. juni 2021

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. januar - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors 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 30. juni 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østerhåb Ejendomme IVS 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 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 3.564 t.kr. mod 160 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.310 t.kr. mod -44 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2020</u>	<u>1/2 - 31/12</u> <u>2019</u>
Bruttofortjeneste	3.563.590	159.926
1 Personaleomkostninger	-259.224	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.577	-91.628
Driftsresultat	3.274.789	68.298
Andre finansielle indtægter	366	0
Øvrige finansielle omkostninger	-372.658	-124.628
Resultat før skat	2.902.497	-56.330
Skat af årets resultat	-592.660	12.392
Årets resultat	2.309.837	-43.938
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.274.837	0
Overføres til reserve for iværksætterselskaber	35.000	0
Disponeret fra overført resultat	0	-43.938
Disponeret i alt	2.309.837	-43.938

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>5.927.038</u>	<u>8.418.253</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.927.038</u>	<u>8.418.253</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.927.038</u>	<u>8.418.253</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.697	5.000
	Udsudte skatteaktiver	0	12.392
	Andre tilgodehavender	<u>9.450</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.147</u>	<u>17.392</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.740.170</u>	<u>39.501</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.756.317</u>	<u>56.893</u>
	Aktiver i alt	<u>7.683.355</u>	<u>8.475.146</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Reserve for iværksætterselskaber		35.000	0
Overført resultat		2.230.899	-43.938
Egenkapital i alt		<u>2.270.899</u>	<u>-38.938</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		20.610	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>20.610</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
3 Gæld til realkreditinstitutter		4.461.368	8.039.874
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.461.368</u>	<u>8.039.874</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		54.406	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		144.085	165.560
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		559.658	0
Anden gæld		172.329	308.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>930.478</u>	<u>474.210</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.391.846</u>	<u>8.514.084</u>
Passiver i alt		<u>7.683.355</u>	<u>8.475.146</u>
4 Eventualposter			

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for iværksætterselskaber	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. februar 2019	5.000	0	0	5.000
Henlagt af årets resultat	0	0	-43.938	-43.938
Egenkapital 1. januar 2020	5.000	0	-43.938	-38.938
Henlagt af årets resultat	0	35.000	2.274.837	2.309.837
	5.000	35.000	2.230.899	2.270.899

Noter

	1/1 - 31/12 2020	1/2 - 31/12 2019
1. Personaleomkostninger		
Løn	257.236	0
Andre omkostninger til social sikring	1.988	0
	259.224	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	8.509.881	0
Tilgang i årets løb	3.825.113	8.509.881
Afgang i årets løb	-6.355.460	0
Kostpris 31. december 2020	5.979.534	8.509.881
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-91.628	0
Årets afskrivninger	-29.577	-91.628
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	68.709	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-52.496	-91.628
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.927.038	8.418.253
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.515.774	8.039.874
Heraf forfalder inden for 1 år	-54.406	0
	4.461.368	8.039.874
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.238.227	0
4. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Baltzer Invest IVS, CVR-nr. 40220461 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Sammenligningstallene udgør mindre end 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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 poster 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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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 IVS 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 nettorealiseringsværdi.

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

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.

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.