

# Østerhåb Ejendomme ApS

Tyrrestrupvej 33, 8700 Horsens

CVR-nr. 40 22 17 27

## Årsrapport

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

Mads Baltzer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. juni 2024

### 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 2023 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 28. juni 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Preben Pedersen**

statsautoriseret revisor  
mne32221

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Østerhåb Ejendomme ApS Tyrrestrupvej 33 8700 Horsens
	CVR-nr.: 40 22 17 27
	Stiftet: 1. februar 2019
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mads Baltzer, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	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 -70 t.kr. mod -85 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -526 t.kr. mod -662 t.kr. sidste år.

Regnskabsåret har været præget af en forhøjelse af anskaffelsessummen af to ejendomme som er solgt tidligere år.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Ledelsen forventer, at retablere egenkapitalen via fremtidige resultater.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-69.683</b>	<b>-85.170</b>
2 Personaleomkostninger	0	-170.650
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-108.909	-108.909
<b>Driftsresultat</b>	<b>-178.592</b>	<b>-364.729</b>
Andre finansielle indtægter	71	3.132
3 Øvrige finansielle omkostninger	-350.337	-300.100
<b>Resultat før skat</b>	<b>-528.858</b>	<b>-661.697</b>
Skat af årets resultat	3.128	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-525.730</b>	<b>-661.697</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-525.730	-661.697
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-525.730</b>	<b>-661.697</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>9.950.650</u>	<u>10.038.071</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.950.650</u>	<u>10.038.071</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.950.650</u></b>	<b><u>10.038.071</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.850	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	74.643	0
	Udsudte skatteaktiver	0	6.508
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>583.174</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>672.667</u>	<u>6.508</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.539</u>	<u>33.354</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>701.206</u></b>	<b><u>39.862</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.651.856</u></b>	<b><u>10.077.933</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>-610.725</u>	<u>1.982.621</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-570.725</u></b>	<b><u>2.022.621</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.728.445</u>	<u>6.851.886</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.728.445</u>	<u>6.851.886</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	123.440	121.604
	Gæld til pengeinstitutter	1.400.119	704.512
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.500	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	72.306	168.670
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.843.132	184.964
	Anden gæld	<u>22.639</u>	<u>23.676</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.494.136</u>	<u>1.203.426</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.222.581</u></b>	<b><u>8.055.312</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.651.856</u></b>	<b><u>10.077.933</u></b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	2.644.318	2.684.318
Resultatdisponering	0	-661.697	-661.697
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.982.621	2.022.621
Korrektion af egenkaptal primo	0	-2.067.616	-2.067.616
Resultatdisponering	0	-525.730	-525.730
	<b>40.000</b>	<b>-610.725</b>	<b>-570.725</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Det er ledelsens vurdering at denne bliver retableret via fremtidige resultater.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	151.240
Pensioner	0	12.645
Andre omkostninger til social sikring	0	1.420
Personaleomkostninger i øvrigt	0	5.345
	<u>0</u>	<u>170.650</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
 <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.739	637
Andre finansielle omkostninger	348.598	299.463
	<u>350.337</u>	<u>300.100</u>
 <b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	10.176.560	9.524.307
Tilgang i årets løb	21.488	652.253
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>10.198.048</u>	<u>10.176.560</u>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-138.489	-29.580
Årets afskrivninger	-108.909	-108.909
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-247.398</u>	<u>-138.489</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>9.950.650</u>	<u>10.038.071</u>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.851.885	123.440	6.728.445	6.215.751
	<b>6.851.885</b>	<b>123.440</b>	<b>6.728.445</b>	<b>6.215.751</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.852 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.951 t.kr.

### 7. 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 salgsmkostninger 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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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