



Tlf.: 97 12 52 44  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Guldborgvej 1  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ØSTERBYVEJ APS**

**NØRREGADE 44 1., 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juli 2024

---

Henrik Rosengren

CVR-NR. 40 35 46 97

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS<br>Nørregade 44 1.<br>7400 Herning                 |
|                  | CVR-nr.: 40 35 46 97  |
|                  | Stiftet: 15. marts 2019   |
|                  | Kommune: Herning  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Bent Hedegaard Moeskjær<br>Henrik Rosengren<br>Henning Moeskjær<br>Søren Brødsgaard |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Guldborgvej 1<br>7400 Herning         |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juli 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Bent Hedegaard Moeskjær

\_\_\_\_\_  
Henrik Rosengren

\_\_\_\_\_  
Henning Moeskjær

\_\_\_\_\_  
Søren Brødsgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 7. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Stiel Korshøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34484

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>1.272.637</b> | <b>1.241.803</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 1.149.000        | 0                |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>2.421.637</b> | <b>1.241.803</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 145              | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger.....              |      | -169.895         | -175.583         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>2.251.887</b> | <b>1.066.220</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -495.396         | -236.696         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.756.491</b> | <b>829.524</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 1.756.491        | 829.524          |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>1.756.491</b> | <b>829.524</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 27.649.000        | 26.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>27.649.000</b> | <b>26.500.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>27.649.000</b> | <b>26.500.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 682               | 9.699             |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 9.960             | 11.899            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>10.642</b>     | <b>21.598</b>     |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 417.069           | 263.032           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>427.711</b>    | <b>284.630</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>28.076.711</b> | <b>26.784.630</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital.....                           |          | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat.....                        |          | 6.191.497         | 4.435.006         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>6.241.497</b>  | <b>4.485.006</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat.....            |          | 1.039.702         | 786.922           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>1.039.702</b>  | <b>786.922</b>    |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 17.460.000        | 18.220.000        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... |          | 1.860.938         | 1.815.549         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>19.320.938</b> | <b>20.035.549</b> |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 760.000           | 760.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 36.360            | 69.938            |
| Selskabsskat.....                             |          | 204.616           | 236.504           |
| Anden gæld.....                               |          | 211               | 0                 |
| Deposita.....                                 |          | 370.709           | 383.521           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 102.678           | 27.190            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>1.474.574</b>  | <b>1.477.153</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>20.795.512</b> | <b>21.512.702</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>28.076.711</b> | <b>26.784.630</b> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     | <br>5    |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                       | Anpartskapital | Overført resultat | I alt            |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 50.000         | 4.435.006         | 4.485.006        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 1.756.491         | 1.756.491        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>50.000</b>  | <b>6.191.497</b>  | <b>6.241.497</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |                |                | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:    | 0              | 0              |          |
| <br>  |                |                |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                |                | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 242.616        | 236.504        |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 252.780        | 192            |          |
|   | <b>495.396</b> | <b>236.696</b> |          |

## Materielle anlægsaktiver

3

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.   | Beboelses-<br>ejendomme |
|---|-------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023.....                | 27.649.000              |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 1.149.000               |

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Tjørring (Midtjylland). Ejendommene er færdigopført i slutningen af 2020.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.382 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 1.604 tkr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse vurderes at udgøre 222 tkr. Der forventes en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Såfremt afkastkravet forhøjes eller sænkes med 0,25%, vil den opgjort værdi af investeringsejendommene henholdsvis stige med 1.455 tkr. henholdsvis falde med 1.317 tkr.

## Langfristede gældsforpligtelser

4

| kr.  | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter.....               | 18.220.000               | 760.000            | 14.420.000             | 18.220.000               |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.... | 1.860.938                | 0                  | 0                      | 1.815.549                |
|  | <b>20.080.938</b>        | <b>760.000</b>     | <b>14.420.000</b>      | <b>20.035.549</b>        |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt 20.500.000 kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 27.649.000 kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger samt finansieringsomkostninger der direkte kan henføres til opførelse af investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.