

Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Nørregade 44, 1., 7400 Herning

CVR-nr. 40 35 46 97

Årsrapport for 2022

4. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2023

Henrik Rosengren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomselskabet Østerbyvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. april 2023

Direktionen

Henrik Rosengren

Bent Hedegaard Moeskjær

Henning Moeskjær

Søren Brødsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for regnskabsåret 2022 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 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 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.

Herning, den 4. april 2023

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS
Nørregade 44, 1.
7400 Herning

CVR-nr.: 40 35 46 97
Stiftet: 15. marts 2019
Hjemstedskommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Henrik Rosengren
Bent Hedegaard Moeskjær
Henning Moeskjær
Søren Brødsgaard

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år primært bestået i investering i samt udlejning af ejendomme til beboelse.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		1.241.802	1.244.258
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	551.181
Resultat af primær drift		1.241.802	1.795.439
Andre finansielle omkostninger		-175.583	-226.359
Resultat før skat		1.066.219	1.569.080
Skat af årets resultat	1	-236.696	-339.757
Årets resultat		829.523	1.229.323
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		829.523	1.229.323
		829.523	1.229.323

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		26.500.000	26.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	26.500.000	26.500.000
Anlægsaktiver		26.500.000	26.500.000
Andre tilgodehavender		21.598	0
Tilgodehavender		21.598	0
Likvide beholdninger		263.032	143.869
Omsætningsaktiver		284.630	143.869
Aktiver		26.784.630	26.643.869

Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.435.006	3.605.483
Egenkapital		4.485.006	3.655.483
Hensættelse til udskudt skat	3	786.922	786.730
Hensatte forpligtelser		786.922	786.730
Gæld til kreditinstitutter		18.220.000	18.980.000
Anden gæld		1.815.549	1.771.267
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.035.549	20.751.267
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		760.000	760.000
Modtaget forudbetaling fra kunder		27.190	8.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.188	51.880
Selskabsskat		236.504	224.950
Anden gæld		402.271	404.747
Kortfristede gældsforpligtelser		1.477.153	1.450.389
Gældsforpligtelser		21.512.702	22.201.656
Passiver		26.784.630	26.643.869
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapital 1. januar - 31. december

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	3.605.483	3.655.483
Årets resultat	<u>0</u>	<u>829.523</u>	<u>829.523</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>4.435.006</u></u>	<u><u>4.485.006</u></u>

Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	236.504	224.950
Regulering af udskudt skat	192	114.807
	<u>236.696</u>	<u>339.757</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>26.500.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>0</u>
3 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 15.180.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt DKK 20.500.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 26.500.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.		

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsforsikring, ejendomsskatter, renovation, veldigeholdelse mv.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Tjørring. Ejendommene er færdigopført i slutningen af 2020.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Herudover indregnes finansieringsomkostninger der direkte kan henføres til opførelse af investeringsjendomme.

Målingen til dagsværdi sker på baggrund af en afkastbaseret model med udgangspunkt i en tidligere foretaget ekstern vurdering, hvor der ligeledes er anvendt en afkastbaseret model ud fra normalindtjeningen.

Som afkastkrav er anvendt 4,75%.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Stigning i afkastkrav	0,25%	-1.325
Reduktion i afkastkrav	-0,25%	1.472

Regnskabspraxis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Modtaget forudbetaling fra kunder

Modtagne forudbetalinger vedrører forudbetalinger fra lejere vedrørende lejeindtægter i efterfølgende perioder.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bent Hedegaard Moeskjær

Direktør

Serienummer: 8455b1a4-534a-4f2b-a62a-656265ea6961

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-04-05 14:21:19 UTC



Søren Brødsgaard

Søren Brødsgaard Holding ApS CVR: 37977497

Direktør

Serienummer: 1c2e9e4d-729b-44bb-b9ab-39469066950d

IP: 37.75.xxx.xxx

2023-04-05 14:33:00 UTC



Henrik Rosengren

Direktør

Serienummer: e7d1ccb6-cd96-450d-aab3-0f609d9a4dd3

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-04-05 17:37:42 UTC



Henning Moeskjær

Direktør

Serienummer: 59f95c64-ca7a-4324-9bde-9b1444b7fd4a

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-04-11 06:32:42 UTC



Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:50520265

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-04-11 13:59:38 UTC



Henrik Rosengren

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-139070015698

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-04-12 08:14:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5AIVQ-K31D3-14U6U-57F16-BYFOE-EWBKS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>