

Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Nørregade 44, 1., 7400 Herning

CVR-nr. 40 35 46 97

Årsrapport for 2021

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2022

Henrik Rosengren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger og erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter til årsrapporten | 11 |
| Regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juni 2022

Direktionen

Henrik Rosengren

Bent Hedegaard Moeskjær

Henning Moeskjær

Søren Brødsgaard

Fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Herning, den 7. juni 2022

Dirigent

Henrik Rosengren

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt udvidet gennemgang. Der er derfor ikke udført udvidet gennemgang af sammenligningstallene, som det også fremgår af "anvendt regnskabspraksis" i regnskabet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 7. juni 2022

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 |
| Revision | Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning |

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme til beboelse.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.244.258 | 287.452 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 551.181 | 2.823.165 |
| Resultat af primær drift | | 1.795.439 | 3.110.617 |
| Andre finansielle omkostninger | | -226.359 | 0 |
| Resultat før skat | | 1.569.080 | 3.110.617 |
| Skat af årets resultat | 1 | -339.757 | -689.836 |
| Årets resultat | | 1.229.323 | 2.420.781 |
| Der foreslås fordelt således: | | | |
| Overført resultat | | 1.229.323 | 2.420.781 |
| | | 1.229.323 | 2.420.781 |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Investeringsejendomme | | <u>26.500.000</u> | <u>25.800.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>26.500.000</u> | <u>25.800.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>26.500.000</u> | <u>25.800.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 60.875 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>5.939</u> |
| Tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>66.814</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>143.869</u> | <u>169.269</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>143.869</u> | <u>236.083</u> |
| Aktiver | | <u>26.643.869</u> | <u>26.036.083</u> |

Balance pr. 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 3.605.483 | 2.376.160 |
| Egenkapital | | 3.655.483 | 2.426.160 |
| Hensættelse til udskudt skat | 3 | 786.730 | 671.923 |
| Hensatte forpligtelser | | 786.730 | 671.923 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 18.980.000 | 0 |
| Anden gæld | | 1.771.267 | 2.500.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 20.751.267 | 2.500.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | | 760.000 | 14.284.586 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 4.868.031 |
| Modtaget forudbetaling fra kunder | | 8.812 | 189.572 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 51.880 | 862.728 |
| Selskabsskat | | 224.950 | 7.103 |
| Anden gæld | | 404.747 | 225.980 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.450.389 | 20.438.000 |
| Gældsforpligtelser | | 22.201.656 | 22.938.000 |
| Passiver | | 26.643.869 | 26.036.083 |
| 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 | 2.376.160 | 2.426.160 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>1.229.323</u> | <u>1.229.323</u> |
| Egenkapital pr. 31. december | <u><u>50.000</u></u> | <u><u>3.605.483</u></u> | <u><u>3.655.483</u></u> |

Noter til årsrapporten

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|----------------|----------------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 224.950 | 7.103 |
| Regulering af udskudt skat | 114.807 | 682.733 |
| | <u>339.757</u> | <u>689.836</u> |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| Dagsværdi pr. 31. december | | <u>26.500.000</u> |
| Årets ændringer af dagsværdien | | <u>551.181</u> |
| 3 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser. | | |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Heraf forfalder DKK 15.940.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt udvidet gennemgang. Der er derfor ikke udført udvidet gennemgang af sammenligningstillene.

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.

Regnskabspraksis

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter samt låneomkostninger.

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. 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 m.v.

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% | -1.324 |
| Reduktion i afkastkrav | -0,25% | 1.471 |

Regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

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.”

Søren Brødsgaard

Direktør

Serienummer: 5e1fb687-7f55-430f-8ba3-78ae2f52670e

IP: 37.75.xxx.xxx

2022-06-13 13:15:10 UTC



Henrik Rosengren

Direktør

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

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-13 14:11:37 UTC



Bent Hedegaard Moeskjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-597721325545

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-13 14:31:01 UTC



Henning Moeskjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-285365998049

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-14 06:07:24 UTC



Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:35658432-RID:50520265

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-14 06:28:53 UTC



Henrik Rosengren

Dirigent

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

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-14 06:43:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: HXXKL4-KLLZJ-WTBKQ-VM5HM-USXFK-EC6JN

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>