

# Østerkild ApS

Toldbodgade 10, 4., 6000 Kolding  
CVR-nr. 40 95 92 97

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.11.22

Søren Skovsted  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Østerkild ApS  
c/o Spring Estate  
Toldbodgade 10, 4.  
6000 Kolding

Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 40 95 92 97  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Søren Skovsted  
Erik Metellus Christensen  
Emil Gantzel Torbensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22 for Østerkild ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. november 2022

**Direktionen**

Søren Skovsted

Erik Metellus Christensen

Emil Gantzel Torbensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Østerkild ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østerkild ApS for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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. 31.05.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 selskabet, 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.

Holstebro, den 14. november 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.628.302</b>	<b>6.214.247</b>
2	Personaleomkostninger	-3.410.514	-6.120.955
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.217.788</b>	<b>93.292</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.525.681	7.475.110
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>14.743.469</b>	<b>7.568.402</b>
3	Finansielle indtægter	285	27
4	Finansielle omkostninger	-678.787	-492.575
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.064.967</b>	<b>7.075.854</b>
	Skat af årets resultat	-3.095.314	-1.559.283
	<b>Årets resultat</b>	<b>10.969.653</b>	<b>5.516.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	10.969.653	5.516.571
	<b>I alt</b>	<b>10.969.653</b>	<b>5.516.571</b>

<b>AKTIVER</b>		31.05.22	31.05.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	64.900.000	47.000.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.900.000</b>	<b>47.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.900.000</b>	<b>47.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.336	31.818
	Andre tilgodehavender	0	24.503
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>43.336</b>	<b>56.321</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>782.464</b>	<b>299.146</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>825.800</b>	<b>355.467</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>65.725.800</b>	<b>47.355.467</b>



		31.05.22	31.05.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	16.502.316	5.532.663
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.542.316</b>	<b>5.572.663</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.363.870	2.176.716
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.363.870</b>	<b>2.176.716</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	11.277.277	11.805.401
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	8.569.843
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.277.277</b>	<b>20.375.244</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.251.649	537.700
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.964.648	17.471.801
	Deposita	852.444	613.738
	Anden gæld	426.435	607.605
	Periodeafgrænsningsposter	47.161	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.542.337</b>	<b>19.230.844</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.819.614</b>	<b>39.606.088</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>65.725.800</b>	<b>47.355.467</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.06.20 - 31.05.21			
Saldo pr. 01.06.20	40.000	16.092	56.092
Forslag til resultatdisponering	0	5.516.571	5.516.571
Saldo pr. 31.05.21	40.000	5.532.663	5.572.663
Egenkapitalopgørelse for 01.06.21 - 31.05.22			
Saldo pr. 01.06.21	40.000	5.532.663	5.572.663
Forslag til resultatdisponering	0	10.969.653	10.969.653
Saldo pr. 31.05.22	40.000	16.502.316	16.542.316

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og erhverv.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.994.939	5.387.050
Pensioner	177.841	483.526
Andre omkostninger til social sikring	70.038	93.168
Andre personaleomkostninger	167.696	157.211
I alt	3.410.514	6.120.955
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	6	13

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	285	27
I alt	285	27

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	391.594	317.259
Renteomkostninger i øvrigt	274.696	160.571
Øvrige finansielle omkostninger	12.497	14.745
Øvrige finansielle omkostninger	287.193	175.316
I alt	678.787	492.575

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.21	39.524.890
Tilgang i året	5.374.319
Kostpris pr. 31.05.22	44.899.209
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.21	7.475.110
Dagsværdireguleringer i året	12.525.681
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.22	20.000.791
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.22	64.900.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.05.22	44.899.209

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.22	Gæld i alt 31.05.21
Gæld til realkreditinstitutter	540.321	9.950.374	11.817.598	12.343.101
Gæld til øvrige kreditinstitutter	9.711.328	0	9.711.328	8.569.843
I alt	10.251.649	9.950.374	21.528.926	20.912.944

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.22	64.900.000	64.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.525.681	12.525.681

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Investeringssejendommen har været under ombygning, men denne ombygning er nu fuldent, hvorfor fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på en forventet lejeindtægt på t.DKK 3.368, et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.085 samt et afkastkrav på 4,81%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Kildegården Invest Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.101 er der givet pant i investerings- ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 64.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 10.500, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 64.900. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder mæglersalær.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.