

Østerkild ApS

Søholt Allé 6, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 40 95 92 97

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.11.21

Søren Skovsted
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

Østerkild ApS
Søholt Allé 6
8600 Silkeborg

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

Direktion

Søren Skovsted
Erik Metellus Christensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21 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. 31.05.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. november 2021

Direktionen

Søren Skovsted

Erik Metellus Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Østerkild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerkild ApS for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 1. november 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

	2020/21	25.11.19
Note	DKK	DKK
	6.214.247	1.899.236
Bruttofortjeneste		
2 Personaleomkostninger	-6.120.955	-1.732.945
	93.292	166.291
Resultat før dagsværdireguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.475.110	0
	7.568.402	166.291
Resultat af primær drift		
3 Finansielle indtægter	27	0
4 Finansielle omkostninger	-492.575	-144.402
	7.075.854	21.889
Resultat før skat		
Skat af årets resultat	-1.559.283	-5.797
	5.516.571	16.092
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.516.571	16.092
I alt	5.516.571	16.092

AKTIVER		31.05.21	31.05.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	47.000.000	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	24.106.427
5	Materielle anlægsaktiver i alt	47.000.000	24.106.427
	Anlægsaktiver i alt	47.000.000	24.106.427
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.818	3.500
	Andre tilgodehavender	24.503	4.800
	Tilgodehavender i alt	56.321	8.300
	Likvide beholdninger	299.146	1.135.968
	Omsætningsaktiver i alt	355.467	1.144.268
	Aktiver i alt	47.355.467	25.250.695

		31.05.21	31.05.20
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	5.532.663	16.092
	Egenkapital i alt	5.572.663	56.092
	Hensættelser til udskudt skat	2.176.716	186.494
	Hensatte forpligtelser i alt	2.176.716	186.494
6	Gæld til realkreditinstitutter	11.805.401	12.374.154
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	8.569.843	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.375.244	12.374.154
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	537.700	534.900
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.471.801	11.375.611
	Deposita	613.738	70.167
	Anden gæld	607.605	647.677
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.230.844	12.633.955
	Gældsforpligtelser i alt	39.606.088	25.008.109
	Passiver i alt	47.355.467	25.250.695

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 25.11.19 - 31.05.20			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	16.092	16.092
Saldo pr. 31.05.20	40.000	16.092	56.092
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

1. Væsentligste aktiviteter

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

		25.11.19
	2020/21	31.05.20
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	5.387.050	1.476.935
Pensioner	483.526	124.369
Andre omkostninger til social sikring	93.168	11.329
Andre personaleomkostninger	157.211	120.312

I alt	6.120.955	1.732.945
-------	-----------	-----------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	13	6
--	----	---

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	27	0
---	----	---

I alt	27	0
-------	----	---

	25.11.19
2020/21	31.05.20
DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	317.259	95.923
Renteomkostninger i øvrigt	160.571	46.561
Øvrige finansielle omkostninger	14.745	1.918
Øvrige finansielle omkostninger	175.316	48.479
I alt	492.575	144.402

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.06.20	0	24.106.427
Tilgang i året	0	15.418.463
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	39.524.890	-39.524.890
Kostpris pr. 31.05.21	39.524.890	0
Dagsværdireguleringer i året	7.475.110	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.21	7.475.110	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.21	47.000.000	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.21	Gæld i alt 31.05.20
Gæld til realkreditinstitutter	537.700	9.950.374	12.343.101	12.909.054
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	8.569.843	0
I alt	537.700	9.950.374	20.912.944	12.909.054

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.21	47.000.000	47.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.475.110	7.475.110

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Investeringssejendommen har været under ombygning hvorfor fastsættelse af dagsværdi er baseret på forventede budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 2.732 (budgetterede lejeindtægter forventes at komme til at udgøre t.DKK 3.347, når ejendommens ombygning er fuldstændt og alle lejemål er blevet besat), forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.408 samt et afkastkrav på 5,23%. 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.

En afslået værdi på t.DKK 1.000 for ufærdig andel af investeringsejendommen er tillagt ved fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

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 12.639 er der givet pant i investerings- ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 47.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 10.500, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 47.000. 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 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 -

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 salgsmarkedsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger 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.