



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

Øster Partner Ejendomme ApS
Ringstedvej 19
4600 Køge

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

(CVR-nr. 41 99 13 21)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. januar 2024

Ismayil Bostanci
Dirigent

Kundenr.: 2625

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 9
Balance pr. 31. december 2023	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Øster Partner Ejendomme ApS
Ringstedvej 19
4600 Køge

CVR-nr.: 41 99 13 21
Stiftet: 2. januar 2021
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ismayil Bostanci
Tayfun Ünsal

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Øster Partner Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. januar 2024

Direktion:

Ismayil Bostanci

Tayfun Ünsal

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Øster Partner Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Øster Partner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 23. januar 2024
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mne1167
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive udlejningsvirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øster Partner Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	158.577	46.621	
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-85.736</u>	
Driftsresultat	158.577	-39.115	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	216.386	-875.230	
Finansielle omkostninger	<u>-209.631</u>	<u>-162.480</u>	
Resultat før skat	165.332	-1.076.825	
Skat af årets resultat	<u>-47.605</u>	<u>176.809</u>	2
Årets resultat	<u>117.727</u>	<u>-900.016</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>117.727</u>	<u>-900.016</u>	
I alt	<u>117.727</u>	<u>-900.016</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>3.351.651</u>	<u>3.135.265</u>	
I alt	<u>3.351.651</u>	<u>3.135.265</u>	3
Anlægsaktiver i alt	<u>3.351.651</u>	<u>3.135.265</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	<u>7.500</u>	<u>0</u>	
I alt	<u>7.500</u>	<u>0</u>	
Likvide beholdninger	<u>10.163</u>	<u>2.947</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.663</u>	<u>2.947</u>	
Aktiver i alt	<u><u>3.369.314</u></u>	<u><u>3.138.212</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	-189.730	-307.457	
Egenkapital i alt	<u>-149.730</u>	<u>-267.457</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	47.605	0	
I alt	<u>47.605</u>	<u>0</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	1.874.484	1.857.917	
I alt	<u>1.874.484</u>	<u>1.857.917</u>	4
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19.600	55.600	
Kreditinstitutter i øvrigt	0	4.705	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.500	33.952	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	1.238.628	1.156.528	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	307.227	296.967	
I alt	<u>1.596.955</u>	<u>1.547.752</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.471.439</u>	<u>3.405.669</u>	
Passiver i alt	<u>3.369.314</u>	<u>3.138.212</u>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1.		
Note 2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	47.605	-176.809
I alt	<u><u>47.605</u></u>	<u><u>-176.809</u></u>

Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Investeringsjendomme

Ejendommene er beliggende rundt omkring på det sydlige Sjælland.

Den anvendte målemetode til opgørelse af skønnet dagsværdi er afkastbaseret med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsresultat og afkast. Der er ved målingen anvendt en afkastsats på 8,75-12,5%, hvilket er vurderet i forhold til et gennemsnitligt niveau for områderne. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til typen af ejendommene og deres beliggenhed.

Note 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.796.000,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 950.000,- med pant i ejendommen Slagelsevej 2a, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 1.341.400,-

Der er endvidere til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord også givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 1.050.000,- med pant i ejendommen Ravnstrupvej 2a, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 1.300.880,-.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ismayil Bostanci

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ismayil Bostanci

Direktør

På vegne af Øster Partner Ejendomme ApS

ID: d09c8f6f-882e-47b8-b6b2-5ff7464dd049

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 11:39:02

Underskrevet med MitID



Ismayil Bostanci

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ismayil Bostanci

Dirigent

På vegne af Øster Partner Ejendomme ApS

ID: d09c8f6f-882e-47b8-b6b2-5ff7464dd049

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 11:39:02

Underskrevet med MitID



Tayfun Ünsal

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tayfun Ünsal

Direktør

På vegne af Øster Partner Ejendomme ApS

ID: b31a6766-0c41-45e3-b34b-db4feb11182c

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 23:51:28

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 04:48:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 850de9TmntU251549600

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.