

# Østersøens Perle A/S

Søndre Alle 2 st, 4600 Køge  
CVR-nr. 42 10 46 04

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.04.23

Lasse Madegaard Christensen  
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 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Østersøens Perle A/S  
Søndre Alle 2 st  
4600 Køge  
Hjemsted: Køge  
CVR-nr.: 42 10 46 04  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
2. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Lasse Madegaard Christensen

---

**Bestyrelse**

---

Carl Richard Christensen  
Jørgen Stenberg  
Ferhat Özden  
Michael Weidick Planeta, formand

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Østersøens Perle A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 5. april 2023

### **Direktionen**

Lasse Madegaard Christensen

### **Bestyrelsen**

Carl Richard Christensen

Jørgen Stenberg

Ferhat Özden

Michael Weidick Planeta

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Østersøens Perle A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østersøens Perle A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

Køge, den 5. april 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

Note		2022	08.02.21
		DKK	DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>798.667</b>	<b>572.252</b>
	Finansielle omkostninger	-246.281	-296.590
	<b>Resultat før skat</b>	<b>552.386</b>	<b>275.662</b>
	Skat af årets resultat	-121.698	-75.769
	<b>Årets resultat</b>	<b>430.688</b>	<b>199.893</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	430.688	199.893
	<b>I alt</b>	<b>430.688</b>	<b>199.893</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.864.450	13.864.450
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.864.450</b>	<b>13.864.450</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.864.450</b>	<b>13.864.450</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.589	0
	Tilgodehavende selskabsskat	57.728	18.332
	Andre tilgodehavender	24.877	19.454
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>87.194</b>	<b>37.786</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>852.949</b>	<b>712.105</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>940.143</b>	<b>749.891</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.804.593</b>	<b>14.614.341</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	4.300.000	4.300.000
	Overført resultat	630.581	199.893
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.930.581</b>	<b>4.499.893</b>
	Hensættelser til udskudt skat	103.527	34.101
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>103.527</b>	<b>34.101</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	6.034.312	6.181.094
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.069.273	3.189.396
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.103.585</b>	<b>9.370.490</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	289.637	357.387
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.916	19.032
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.980	45.674
	Deposita	245.906	253.018
	Anden gæld	31.461	34.746
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>666.900</b>	<b>709.857</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.770.485</b>	<b>10.080.347</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.804.593</b>	<b>14.614.341</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 08.02.21 - 31.12.21		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	4.300.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	199.893
Saldo pr. 31.12.21	4.300.000	199.893
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	4.300.000	199.893
Forslag til resultatdisponering	0	430.688
Saldo pr. 31.12.22	4.300.000	630.581

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udvikling af egen fast ejendom, herunder udlejning samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	186.653	5.243.126	6.220.965	6.438.481
Gæld til øvrige kreditinstitutter	102.984	2.613.634	3.172.257	3.289.396
I alt	289.637	7.856.760	9.393.222	9.727.877

## 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	13.864.450	13.864.450
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 870, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,25% (2021: 6,15%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til udlejning fordelt med 1/3 del på bolig og 2/3 på erhverv. Ejendommen er beliggende centralt i feriebyen Marielyst, Falster. På grund af den centrale placering vurderes det at kune genudlejes til flere potentielle anvendelsesmuligheder og der har historisk været begrænset tomgang. Lejeaftaler indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 1.086.

#### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.221 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.864.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.360 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.864.

## 5. 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 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.

### Ejendomsomkostninger

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### 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.

## 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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.