

Østerbro 67 ApS**Helligkildevej 2****4200 Slagelse****CVR-nummer 42884227****Årsrapport****30. november 2021 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2023

Kristian Halldin Landsvig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Østerbro 67 ApS
Helligkildevej 2
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse
CVR-nummer: 42884227
Regnskabsperiode: 30. november 2021 - 31. december 2022

Direktion

Svend Helge Christian Sten Jensen
Kristian Halldin Landsvig

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 30. november 2021 - 31. december 2022 for Østerbro 67 ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. november 2021 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 24. maj 2023

Direktionen:

Kristian Halldin Landsvig

Svend Helge Christian Sten Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Østerbro 67 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østerbro 67 ApS for regnskabsåret 30. november 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 24. maj 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme samt anden virksomhed beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet generer et underskud på 9 TDKK som følge af opstart. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 31 TDKK.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

2021/22

Note

Resultatopgørelse

DKK

Perioden 30. november - 31. december

Bruttofortjeneste	122.635
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.354
Resultat før finansielle poster	130.989
Finansielle omkostninger	-142.947
Resultat før skat	-11.957
Skat af årets resultat	2.631
Årets resultat	-9.326
Forslag til resultatdisponering:	
Overført resultat	-9.326
Resultatdisponering i alt	-9.326

1 Antal beskæftigede

		2021/22
Note	Balance	DKK
	Aktiver pr. 31. december	
2	Investeringsejendomme	4.850.000
	Materielle anlægsaktiver	4.850.000
	Anlægsaktiver i alt	4.850.000
	Udskudte skatteaktiver	2.631
	Andre tilgodehavender	10.138
	Tilgodehavender	12.769
	Likvide beholdninger	193.091
	Omsætningsaktiver i alt	205.860
	Aktiver i alt	5.055.860

Note	Balance	2021/22 DKK
	Passiver pr. 31. december	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-9.326
	Egenkapital i alt	30.674
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.820.039
3	Langfristede gældsforpligtelser	4.820.039
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.021
	Anden gæld	112.126
	Kortfristede gældsforpligtelser	205.147
	Gældsforpligtelser i alt	5.025.186
	Passiver i alt	5.055.860
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 30. november - 31. december			
Saldo primo	40	0	40
Årets resultat	0	-9	-9
Egenkapital ultimo	40	-9	31

Noter

DKK

1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede.

2 Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	<u>4.841.646</u>
Kostpris 31. december	<u>4.841.646</u>
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	<u>8.354</u>
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>8.354</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>4.850.000</u>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Slagelse, som blev anskaffet i januar 2021. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022
Udlejningsprocent	100
Afsat til vedligeholdelse pr. m2	75
Afkastkrav i %	6,0

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 0

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående på selskabets bankkonti.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristian Halldin Landsvig

Direktionsmedlem

Serienummer: 8f287f81-aa1c-4a30-9c66-ec8623fcec3e

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-05-31 11:03:49 UTC



Svend Helge Christian Sten Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 78de2d8f-87c2-4c37-8f88-83e323ec496c

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-06-02 09:57:00 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-02 09:58:09 UTC



Kristian Halldin Landsvig

Dirigent

Serienummer: 8f287f81-aa1c-4a30-9c66-ec8623fcec3e

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-02 10:23:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: YMJ4S-6GOJL-XEN4U-8MW8E-DNVEC-HAVCQ

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