



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN ØSTERGADE 85 APS**

**SKARVADVEJ 160, 9382 TYLSTRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**21. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juni 2023

---

Mads Bomholt

**CVR-NR. 43 07 64 77**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 21. februar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Østergade 85 ApS Skarvadvej 160 9382 Tylstrup
	CVR-nr.: 43 07 64 77 Stiftet: 21. februar 2022 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 21. februar - 31. december
<b>Direktion</b>	Marianne Birch Jakobsen Mads Bomholt
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. februar - 31. december 2022 for Ejendommen Østergade 85 ApS.

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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. februar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 1. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Marianne Birch Jakobsen

\_\_\_\_\_  
Mads Bomholt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i Ejendommen Østergade 85 ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Østergade 85 ApS for regnskabsåret 21. februar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. februar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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.

#### 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 virksomheden, 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Overtrædelse af momsloven

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momsangivelser til Skattestyrelsen, ligesom én af momsangivelserne her været indberettet med urigtige oplysninger, hvilket der efterfølgende er rettet op på. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Frederikshavn, den 1. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31387

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets kapitalejer har i maj 2023 gennemført en kapitalforhøjelse via gældskonvertering. Kapitalforhøjelsen er gennemført for at styrke selskabets kapitalforhold og er sket med nom 10.000 kr. til kurs 20.000 svarende til en kapitalforhøjelse på 2.000.000 kr.

Der er derudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 21. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>147.311</b>
Af- og nedskrivninger.....		-87.893
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>59.418</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-200.147
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-140.729</b>
Skat af årets resultat.....		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-140.729</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-140.729
<b>I ALT</b> .....		<b>-140.729</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		8.185.685
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>8.185.685</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.185.685</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		151.354
Andre tilgodehavender.....		428.441
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>579.795</b>
Likvide beholdninger.....		86.011
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>665.806</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.851.491</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-140.729
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-100.729</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.653.989
Deposita.....		282.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>4.935.989</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		196.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.500
Gæld til associerede virksomheder.....		3.807.684
Anden gæld.....		1.819
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.016.231</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.952.220</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.851.491</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>3</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>4</b>	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 21. februar 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-140.729	-140.729
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-140.729</b>	<b>-100.729</b>

## NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>1</b>
			Grunde og bygninger	
Tilgang .....			8.273.578	
Kostpris 31. december 2022.....			<b>8.273.578</b>	
Årets afskrivninger .....			87.893	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....			<b>87.893</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>			<b>8.185.685</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>2</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.850.217	196.228	3.829.386	
Deposita.....	282.000	0	282.000	
	<b>5.132.217</b>	<b>196.228</b>	<b>4.111.386</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>3</b>
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.199 tkr.				
			2022	
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>4</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Østergade 85 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	0-40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.