
Østervang Huse ApS

CVR-nr.: 41488042

Læsøvej 4
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/07/2023

David Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Østervang Huse ApS
Læsøvej 4
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41488042
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor

KIRKHOFF, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Storegade 17
4780 Stege
DK Danmark
CVR-nr.: 30351002
P-enhed: 1013093977

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Østervang Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 11/07/2023

Direktion

David Rasmussen

Iben Gry Heede Jensen-Nybjerg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Østervang Huse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østervang Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, faglig 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.

Stege, den 11/07/2023

KIRKHOFF, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 30351002
Kirsten Kirkhoff, mne9390
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i årets løb.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelse i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendom og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte eller indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forvendede brugstider og restværdier.

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	80 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 31 pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatop-gørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst korrigeret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		255.683	251.924
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-9.472	-9.472
Resultat af ordinær primær drift		246.211	242.452
Øvrige finansielle omkostninger		-148.479	-162.792
Ordinært resultat før skat		97.732	79.660
Skat af årets resultat	2	-20.219	-21.934
Årets resultat		77.513	57.726
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.513	57.726
I alt		77.513	57.726

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		3.831.056	3.840.528
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.831.056	3.840.528
Anlægsaktiver i alt		3.831.056	3.840.528
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.132	27.959
Andre tilgodehavender		0	36.637
Tilgodehavender i alt		6.132	64.596
Likvide beholdninger		44.885	4.559
Omsætningsaktiver i alt		51.017	69.155
AKTIVER I ALT		3.882.073	3.909.683

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		865.239	787.726
Egenkapital i alt		905.239	827.726
Gæld til banker		2.613.294	2.680.865
Gældsforpligtelser til kapitalinteressere		15.000	15.000
Skyldig selskabsskat		20.219	21.934
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		328.321	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.976.834	3.081.957
Gældsforpligtelser i alt		2.976.834	3.081.957
PASSIVER I ALT		3.882.073	3.909.683

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	787.726	827.726
Årets resultat		77.513	77.513
Egenkapital, ultimo	40.000	865.239	905.239

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2022 kr.	2020/21 kr.
Bygninger	9.472	9.472
Produktionsanlæg og maskiner	-	-
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-	-
	<u>9.472</u>	<u>9.472</u>

2. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	20.219	21.934
Ændring af udskudt skat	-	-
Regulering vedrørende tidligere år	-	-
	<u>20.219</u>	<u>21.934</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.850.000
Tilgang	-
Afgang	-
Kostpris ultimo	<u>3.850.000</u>
Opskrivninger primo	-
Årets opskrivning	-
Opskrivninger ultimo	<u>-</u>
Af- og nedskrivning primo	9.472
Årets afskrivning	9.472
Tilbageførsel ved afgang	-
Af- og nedskrivning ultimo	<u>18.944</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.831.056</u>

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 2.613, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.831.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0