

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*Ejendomsselskabet Østerly ApS
Østerbyvej 3, Radsted
4990 Sakskøbing*

CVR-nummer: 32 15 83 82

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

Dirigent
Leon Holm Kragh
Krårup Møllevej 10
4990 Sakskøbing

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Specifikationer	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Østerly ApS Østerbyvej 3, Radsted 4990 Sakskøbing
	CVR-nr.: 32 15 83 82 Stiftet: 29. maj 2009 Kommune: Guldborgsund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carl- Erik Johansen, formand Henrik Lund Leon Holm Kragh
Direktion	Leon Holm Kragh Krårup Møllevvej 10 4990 Sakskøbing
Pengeinstitut	Lollands Bank Vestergade 3 4930 Maribo
Advokat	Lars Stuckert C.E. Christiansens Vej 2 4930 Maribo
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Østerly ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 9. marts 2023

Direktion

Leon Holm Kragh

Bestyrelse

Carl- Erik Johansen
Formand

Henrik Lund

Leon Holm Kragh

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østerly ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerly ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 9. marts 2023

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713

Bente Bille

Registreret revisor

mne3965

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerly ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår ejendommens driftsomkostninger og afskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunden.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2022 TIL 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	169.548	181
Administrationsomkostninger	11.179-	11-
DRIFTSRESULTAT	158.369	170
Andre finansielle omkostninger	8.024-	9-
RESULTAT FØR SKAT	150.345	161
Skat af årets resultat	33.218-	36-
ÅRETS RESULTAT	117.127	125
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	117.127	125
DISPONERET I ALT	117.127	125

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	1.570.450	1.564
Materielle anlægsaktiver	1.570.450	1.564
ANLÆGSAKTIVER	1.570.450	1.564
 Periodeafgrænsningsposter.....	 7.432	 7
Tilgodehavender	7.432	7
Likvide beholdninger	455.126	351
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	462.558	358
 AKTIVER	 2.033.008	 1.922

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	1.260.308	1.143
EGENKAPITAL	1.385.308	1.268
 Hensættelse til udskudt skat	 143.955	 132
HENSATTE FORPLIGTELSE	143.955	132
 Gæld til realkreditinstitutter	 311.795	 365
2 Langfristede gældsforpligtelser	311.795	365
 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	 52.322	 52
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.002	10
Selskabsskat	24.148	12
Anden gæld	103.478	83
Kortfristede gældsforpligtelser	191.950	157
GÆLDSFORPLIGTELSE	503.745	522
 PASSIVER	2.033.008	1.922
 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Selskabskapital primo	125.000	125
Selskabskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	1.143.180	1.016
Årets resultat	117.128	127
Overført resultat ultimo.....	1.260.308	1.143
EGENKAPITAL	1.385.308	1.268

SPECIFIKATIONER

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	416.541	364.117	52.322	109.295
	416.541	364.117	52.322	109.295

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdag.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i DLR Kredit er stillet realkreditpantebrev kr. 952.000 i ejendommen Østerbyvej 3, 4990 Sakskøbing.

Til sikkerhed for engagement i Lollands Bank er stillet ejerpantebrev kr. 600.000 i ejendommen Østerbyvej 3, 4990 Sakskøbing.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.570.450.

PENNEO

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

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

Leon Holm Kragh

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Østerly ApS

Serienummer: 5f64404c-9174-4add-b6e0-080abdded1e6

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-03-14 13:24:33 UTC



Leon Holm Kragh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Østerly ApS

Serienummer: 5f64404c-9174-4add-b6e0-080abdded1e6

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-03-14 13:24:33 UTC



Carl-Erik Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Østerly ApS

Serienummer: f2dfb616-3b32-4fd4-8762-0e63704e68cc

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-14 14:56:27 UTC



Henrik Lund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fonden Østerly

Serienummer: 1e93afae-b802-4c5c-882b-e778a8396193

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-14 15:09:21 UTC



Bente Bille

Registreret revisor

Serienummer: CVR:76893713-RID:1284103492519

IP: 195.215.xxx.xxx

2023-03-14 15:23:16 UTC



Leon Holm Kragh

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Østerly ApS

Serienummer: 5f64404c-9174-4add-b6e0-080abdded1e6

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-03-14 15:54:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7HTXH-MP7E0-U18EL-U3FVM-J7JOC-AECXG

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 tidsstempelt 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>