

Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Nørregade 44, 1., 7400 Herning
CVR-nr. 40 35 46 97

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. juni 2025

Henrik Rosengren

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

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

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS Nørregade 44, 1. 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 35 46 97 Stiftet: 15. marts 2019 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bent Hedegaard Moeskjær Henrik Rosengren Henning Moeskjær Søren Brødsgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Østerbyvej 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. juni 2025

Direktion:

Bent Hedegaard Moeskjær

Henrik Rosengren

Henning Moeskjær

Søren Brødsgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 3. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Stiel Korshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34484

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.339.825	1.272.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		242.000	1.149.000
Driftsresultat		1.581.825	2.421.637
Andre finansielle indtægter		1.136	145
Øvrige finansielle omkostninger		-304.457	-169.895
Resultat før skat		1.278.504	2.251.887
Skat af årets resultat	1	-281.941	-495.396
Årets resultat		996.563	1.756.491
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		996.563	1.756.491
I alt		996.563	1.756.491

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		27.891.000	27.649.000
Materielle anlægsaktiver	2	27.891.000	27.649.000
Anlægsaktiver		27.891.000	27.649.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	682
Andre tilgodehavender		18.030	9.960
Tilgodehavende selskabsskat		9.684	0
Tilgodehavender		27.714	10.642
Likvide beholdninger		241.330	417.069
Omsætningsaktiver		269.044	427.711
<hr/>			
Aktiver		28.160.044	28.076.711
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.188.060	6.191.497
Egenkapital		7.238.060	6.241.497
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.093.327	1.039.702
Hensatte forpligtelser		1.093.327	1.039.702
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		16.700.000	17.460.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.907.591	1.860.938
Langfristede gældsforpligtelser	3	18.607.591	19.320.938
Gæld til pengeinstitutter		760.000	760.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.317	36.360
Selskabsskat		0	204.616
Anden gæld		0	211
Deposita		400.895	370.709
Periodeafgrænsningsposter		37.854	102.678
Kortfristede gældsforpligtelser		1.221.066	1.474.574
Gældsforpligtelser		19.828.657	20.795.512
<hr/>			
Passiver		28.160.044	28.076.711
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	6.191.497	6.241.497
Forslag til resultatdisponering		996.563	996.563
Egenkapital 31. december 2024	50.000	7.188.060	7.238.060

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	228.316	242.616
Regulering af udskudt skat	53.625	252.780
	281.941	495.396

2 | Materielle anlægsaktiver

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Beboelses- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	27.891.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	242.000

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Tjørring (Midtjylland). Ejendommene er færdigopført i slutningen af 2020.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.395 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 1.630 tkr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse vurderes at udgøre 235 tkr. Der forventes en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Såfremt afkastkravet sænkes eller forhøjes med 0,25%, vil den opgjort værdi af investeringsejendommene henholdsvis stige med 1.468kr. henholdsvis falde med 1.329kr.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	17.460.000	760.000	13.660.000	18.220.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.907.591	0	0	1.860.938
	19.367.591	760.000	13.660.000	20.080.938

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt 20.500.000 kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 27.891.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter.

Noter

	2024	2023
--	------	------

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	0	0
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for 2024 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsejendommene, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger samt finansieringsomkostninger der direkte kan henføres til opførelse af investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 acontoskatter.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.