

Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Nørregade 44, 1., 7400 Herning

CVR-nr. 40 35 46 97

Årsrapport for 2020

2. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2021

Henrik Rosengren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. februar 2021

Direktionen

Henrik Rosengren

Bent Hedegaard Moeskjær

Henning Moeskjær

Søren Brødsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for regnskabsåret 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende 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.

Herning, den 12. februar 2021

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS Nørregade 44, 1. 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 35 46 97
	Stiftet: 15. marts 2019
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	Henrik Rosengren Bent Hedegaard Moeskjær Henning Moeskjær Søren Brødsgaard
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har bestået i at opføre ejendomme til beboelse. Ejendommene er færdigopført i regnskabsåret, og der er påbegyndt udlejning heraf. Ejendommene indregnes og måles som investeringsejendomme, og der er således foretaget dagsværdiregulering heraf. I det kommende regnskabsår forventes der en refinansiering vedrørende belåningen af ejendommene.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		287.452	-33.686
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.823.165	0
Resultat af primær drift		3.110.617	-33.686
Andre finansielle omkostninger		0	-21.745
Resultat før skat		3.110.617	-55.431
Skat af årets resultat	1	-689.836	10.810
Årets resultat		2.420.781	-44.621
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		2.420.781	-44.621
		2.420.781	-44.621

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		25.800.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	3.828.989
Materielle anlægsaktiver	2	25.800.000	3.828.989
Anlægsaktiver		25.800.000	3.828.989
Udsudte skatteaktiver		0	10.810
Andre tilgodehavender		60.875	0
Periodeafgrænsningsposter		5.939	0
Tilgodehavender		66.814	10.810
Likvide beholdninger		169.269	0
Omsætningsaktiver		236.083	10.810
Aktiver		26.036.083	3.839.799

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.376.160	-44.621
Egenkapital		2.426.160	5.379
Hensættelse til udskudt skat	3	671.923	0
Hensatte forpligtelser		671.923	0
Gæld til kreditinstitutter		0	0
Anden gæld		2.500.000	462.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.500.000	462.500
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		14.284.586	0
Kreditinstitutter		4.868.031	1.963.275
Modtaget forudbetaling fra kunder		189.572	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		862.728	8.645
Selskabsskat		7.103	0
Anden gæld		225.980	1.400.000
Kortfristede gældsforpligtelser		20.438.000	3.371.920
Gældsforpligtelser		22.938.000	3.834.420
Passiver		26.036.083	3.839.799
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	-44.621	5.379
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.420.781</u>	<u>2.420.781</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>2.376.160</u></u>	<u><u>2.426.160</u></u>

Noter til årsrapporten

	2020 DKK	2019 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.103	0
Regulering af udskudt skat	682.733	-10.810
	<u>689.836</u>	<u>-10.810</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Beboelses- ejendomme
I kostprisen er rentekomkostninger indregnet med		<u>198.751</u>
Dagsværdi pr. 31. december		<u>25.800.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>2.823.165</u>
3 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
For anden gæld er der afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for gæld til kreditinstitut.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 20.500.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 25.800.000. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.		

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbyvej ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Sidste år omfatter perioden 15. marts - 31. december 2019, og sammenligningstal er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsforsikring, ejendomsskatter samt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Regnskabspraksis

Finansielle omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Tjørring. Ejendommene er færdigopført i slutningen af 2020.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Herudover indregnes finansieringsomkostninger der direkte kan henføres til opførelse af investerings ejendomme.

Målingen til dagsværdi sker på baggrund af eksternt vurdering. Den indregnede dagsværdi af investerings ejendomme sammenholdt med ejendommens forventede driftsresultat svarer til et afkastkrav på 4,75%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Modtaget forudbetaling fra kunder

Modtagne forudbetalinger vedrører forudbetalinger fra lejere vedrørende lejeindtægter i efterfølgende perioder.

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.”

Henrik Rosengren

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-139070015698

IP: 130.227.xxx.xxx

2021-02-16 09:18:34Z

NEM ID 

Søren

Direktør

Serienummer: CVR:37977497-RID:14401097

IP: 85.203.xxx.xxx

2021-02-16 09:24:31Z

NEM ID 

Henning Moeskjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-285365998049

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-02-16 10:19:13Z

NEM ID 

Bent Hedegaard Moeskjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-597721325545

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-02-16 13:45:45Z

NEM ID 

Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:50520265

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-02-16 15:12:22Z

NEM ID 

Henrik Rosengren

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-139070015698

IP: 83.73.xxx.xxx

2021-02-16 15:47:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VUZ1Q-Z2SFY-OUAC3-7LG1W-PCPL1-1V2LH

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