
Ejendomsselskabet Østager ApS

Østager 2, 6400 Sønderborg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 90 47 19

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 31/5 2022

Tomas Dahl Mikkelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021 | 5 |
| Balance 31. december 2021 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Østager ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 31. maj 2022

Direktion

Tomas Dahl Mikkelsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Østager ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østager ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Aarhus C, den 31. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Trangeled Kristensen

statsautoriseret revisor

mne23333

Jeppe Smed Sørensen

statsautoriseret revisor

mne40041

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Østager ApS Østager 2 6400 Sønderborg CVR-nr: 40 90 47 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. oktober 2019 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Sønderborg |
| Direktion | Tomas Dahl Mikkelsen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning og administration af fast ejendom i Sønderborg.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 150.587, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.295.578.

Selskabets resultat har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 | 2019/20 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK 12 måneder | DKK 14 måneder |
| Bruttofortjeneste | | 425.930 | 457.193 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -137.317 | -87.732 |
| Resultat før finansielle poster | | 288.613 | 369.461 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -96.616 | -182.333 |
| Resultat før skat | | 191.997 | 187.128 |
| Skat af årets resultat | 2 | -41.410 | -42.137 |
| Årets resultat | | 150.587 | 144.991 |

Resultatdisponering

| | 2021 | 2019/20 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 150.587 | 144.991 |
| | 150.587 | 144.991 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 | 2019/20 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 5.629.004 | 5.657.937 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 123.985 | 57.375 |
| Materielle anlægsaktiver | | 5.752.989 | 5.715.312 |
| Anlægsaktiver | | 5.752.989 | 5.715.312 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 131.893 | 235.070 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.025 | 498 |
| Tilgodehavender | | 133.918 | 235.568 |
| Likvide beholdninger | | 113.564 | 58.164 |
| Omsætningsaktiver | | 247.482 | 293.732 |
| Aktiver | | 6.000.471 | 6.009.044 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2019/20 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 1.095.578 | 944.991 |
| Egenkapital | | 1.295.578 | 1.144.991 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 64.144 | 22.755 |
| Hensatte forpligtelser | | 64.144 | 22.755 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.691.750 | 2.782.750 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 915.949 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.591.176 | 363.919 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 4.282.926 | 4.062.618 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3 | 142.987 | 195.254 |
| Kreditinstitutter | 3 | 0 | 70.673 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 62.031 | 43.736 |
| Selskabsskat | | 0 | 19.382 |
| Deposita | | 142.133 | 288.717 |
| Anden gæld | | 10.672 | 160.918 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 357.823 | 778.680 |
| Gældsforpligtelser | | 4.640.749 | 4.841.298 |
| Passiver | | 6.000.471 | 6.009.044 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 200.000 | 944.991 | 1.144.991 |
| Årets resultat | 0 | 150.587 | 150.587 |
| Egenkapital 31. december | 200.000 | 1.095.578 | 1.295.578 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 | 2019/20 |
|--|---------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 23.812 | 8.919 |
| Andre finansielle omkostninger | 72.804 | 173.414 |
| | 96.616 | 182.333 |

| | 2021 | 2019/20 |
|--|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 19.382 |
| Årets udskudte skat | 41.389 | 22.755 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 21 | 0 |
| | 41.410 | 42.137 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2021 | 2019/20 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 1.955.324 | 1.880.476 |
| Mellem 1 og 5 år | 736.426 | 902.274 |
| Langfristet del | 2.691.750 | 2.782.750 |
| Inden for 1 år | 142.987 | 195.254 |
| | 2.834.737 | 2.978.004 |

Kreditinstitutter

| | | |
|------------------|----------|----------------|
| Efter 5 år | 0 | 633.255 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 282.694 |
| Langfristet del | 0 | 915.949 |
| Inden for 1 år | 0 | 70.673 |
| Kortfristet del | 0 | 70.673 |
| | 0 | 986.622 |

Noter til årsregnskabet

Gæld til tilknyttede virksomheder

| | | |
|------------------|------------------|----------------|
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.591.176 | 363.919 |
| Langfristet del | <u>1.591.176</u> | <u>363.919</u> |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>1.591.176</u> | <u>363.919</u> |

| | |
|------|---------|
| 2021 | 2019/20 |
| DKK | DKK |

4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på: 5.629.004 5.657.937

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.717, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af: 5.629.004 5.657.937

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østager ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Husleje indregnes i den periode huslejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med dets Pluto Products ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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