Østerhaven Brædstrup ApS

Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 42 64 32 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2025.

Peter Pørtner Voldby
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

5 Anvendt regnskabspraksis

8 Resultatopgørelse

9 Balance

11 Egenkapitalopgørelse

12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Østerhaven Brædstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 22. maj 2025

Direktion

Peter Pørtner Voldby
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Østerhaven Brædstrup ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østerhaven Brædstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Tørring, den 22. maj 2025

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østerhaven Brædstrup ApS Jernbanegade 15 8740 Brædstrup	
	CVR-nr.:	42 64 32 62
	Stiftet:	31. august 2021
	Hjemsted:	Horsens
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Pørtner Voldby, direktør	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østerhaven Brædstrup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Tilgodehavender
Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Østerhaven Brædstrup ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Nettoomsætning	87.383	86.942
	Andre eksterne omkostninger	-25.276	-29.784
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-60.337	-65.785
	Bruttoresultat	**1.770**	**-8.627**
2	Andre finansielle indtægter	87	19
3	Øvrige finansielle omkostninger	-86.966	-83.266
	Resultat før skat	**-85.109**	**-91.874**
4	Skat af årets resultat	3.916	20.212
	Årets resultat	**-81.193**	**-71.662**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-81.193	-71.662
	Disponeret i alt	**-81.193**	**-71.662**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	2.860.972	2.767.222
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.860.972	2.767.222
	Anlægsaktiver i alt	**2.860.972**	**2.767.222**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.916	20.212
	Tilgodehavender i alt	3.916	20.212
	Likvide beholdninger	58.500	82.853
	Omsætningsaktiver i alt	**62.416**	**103.065**
	Aktiver i alt	**2.923.388**	**2.870.287**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	354.659	-64.148
	Egenkapital i alt	**394.659**	**-24.148**
	Gældsforpligtelser		
6	Deposita	21.750	21.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.750	21.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.548	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.492.431	2.860.685
	Anden gæld	12.000	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.506.979	2.872.685
	Gældsforpligtelser i alt	**2.528.729**	**2.894.435**
	Passiver i alt	**2.923.388**	**2.870.287**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	7.514	47.514
Årets overførte overskud eller underskud	0	-71.662	-71.662
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-64.148	-24.148
Årets overførte overskud eller underskud	0	-81.193	-81.193
Koncerntilskud	0	500.000	500.000
	40.000	**354.659**	**394.659**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i og udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

		2024	2023
2.	**Andre finansielle indtægter**		
	Renter, pengeinstitutter	87	19
		87	**19**
3.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	86.958	83.266
	Andre finansielle omkostninger	8	0
		86.966	**83.266**
4.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	-3.916	-20.212
		-3.916	**-20.212**
5.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	2.767.222	2.743.972
	Tilgang i årets løb	93.750	23.250
	Kostpris 31. december 2024	**2.860.972**	**2.767.222**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**2.860.972**	**2.767.222**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Selskabets ejendomsprojekt er i et tidligt stadie. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen.

Noter

		31/12 2024	31/12 2023
6.	**Deposita**		
	Deposita	21.750	21.750
		21.750	**21.750**

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PEJA Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. 38743880, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.