

Ejendomsselskabet Østerbyen ApS

John Tranums Vej 23, 6705 Esbjerg Ø

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 37 90 26 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11/03/2026

Brian Elsted Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Østerbyen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg Ø, den 11. marts 2026

Direktion

Brian Elsted Hansen
direktør

Bestyrelse

Johnny Nim
formand

Poul-Erik Jensen

Lillian Palisz Jaszczak

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerbyen ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Esbjerg, den 11. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østerbyen ApS John Tranums Vej 23 6705 Esbjerg Ø Telefon: 75 45 35 77 CVR-nr: 37 90 26 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. august 2016 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
Bestyrelse	Johnny Nim, formand Poul-Erik Jensen Lillian Palisz Jaszczak
Direktion	Brian Elsted Hansen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Spar Nord Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttotab		-311.027	-8.364
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-85.974	-92.536
Resultat før finansielle poster		-397.001	-100.900
Finansielle indtægter	3	32.203	21.189
Finansielle omkostninger		-321.597	-374.281
Resultat før skat		-686.395	-453.992
Skat af årets resultat	4	230.956	48.572
Årets resultat		-455.439	-405.420

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-455.439	-405.420
	-455.439	-405.420

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		18.276.378	15.422.838
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		76.933	157.415
Materielle anlægsaktiver	5	18.353.311	15.580.253
Anlægsaktiver		18.353.311	15.580.253
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		244.370	230.762
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.917.279	1.835.946
Andre tilgodehavender		0	7.500
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		230.956	48.572
Tilgodehavender		2.392.605	2.122.780
Likvide beholdninger		18.722	186.762
Omsætningsaktiver		2.411.327	2.309.542
Aktiver		20.764.638	17.889.795

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		252.410	707.849
Egenkapital		302.410	757.849
Modtagne forudbetalinger fra kunder		264.958	230.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.457	55.834
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.412
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.985.563	16.809.275
Deposita		15.250	0
Anden gæld		30.000	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		20.462.228	17.131.946
Gældsforpligtelser		20.462.228	17.131.946
Passiver		20.764.638	17.889.795
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	707.849	757.849
Årets resultat	0	-455.439	-455.439
Egenkapital 31. december	50.000	252.410	302.410

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla.

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre samt drive ejendomsprojekter, herunder udlejning af erhvervsejendomme.

2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.129	18.823
Andre finansielle indtægter	74	2.366
	32.203	21.189

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	-230.956	-48.572
	-230.956	-48.572

5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	15.433.556	539.450
Tilgang i årets løb	2.859.032	0
Kostpris 31. december	18.292.588	539.450
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.718	382.035
Årets afskrivninger	5.492	80.482
Ned- og afskrivninger 31. december	16.210	462.517
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.276.378	76.933
Afskrives over	50 år	5 år

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for moderselskab, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DFH Holding ApS, John Tranums Vej 23, 6705 Esbjerg Ø

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbyen ApS for 2025 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.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorartikler, revision m.v.

Bruttotab

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Bygninger	50 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	97%
-----------	-----

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

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.

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 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.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.