

# Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS

Østergade 17, 5500 Middelfart

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21/04/2026

**Ingvard Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

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

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min 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.

Middelfart, den 21. april 2026

### Direktion

**Ingvard Jensen**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Trekantområdet, den 21. april 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Jan Bunk Harbo Larsen**

statsautoriseret revisor

mne30224

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS Østergade 17 5500 Middelfart Telefon: 64 41 22 44 CVR-nr: 10 88 29 82 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. maj 1987 Regnskabsår: 39. regnskabsår Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Direktion</b>	Ingvard Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>77.035</b>	<b>48.389</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-41.462	-41.462
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>35.573</b>	<b>6.927</b>
Finansielle indtægter		18.952	11.785
Finansielle omkostninger		-11.246	-46.223
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.279</b>	<b>-27.511</b>
Skat af årets resultat	3	-12.514	6.055
<b>Årets resultat</b>		<b>30.765</b>	<b>-21.456</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	158.800	135.000
Øvrige lovpligtige reserver	-16.170	-401.371
Overført resultat	-111.865	244.915
	<b>30.765</b>	<b>-21.456</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		2.002.456	2.043.918
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.002.456</b>	<b>2.043.918</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.002.456</b>	<b>2.043.918</b>
Andre tilgodehavender		217.377	210.926
Selskabsskat		0	10.037
<b>Tilgodehavender</b>		<b>217.377</b>	<b>220.963</b>
<b>Værdipapirer</b>	5	<b>236.278</b>	<b>229.975</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>288.919</b>	<b>439.118</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>742.574</b>	<b>890.056</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.745.030</b>	<b>2.933.974</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		791.690	807.860
Overført resultat		444.731	556.596
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.565.221</b>	<b>1.669.456</b>
Hensættelse til udskudt skat		336.665	340.629
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>336.665</b>	<b>340.629</b>
Gæld til realkreditinstitutter		671.118	753.109
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>671.118</b>	<b>753.109</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	81.991	81.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	23.725
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.335	30.047
Selskabsskat		5.210	0
Anden gæld		60.490	35.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>172.026</b>	<b>170.780</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>843.144</b>	<b>923.889</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.745.030</b>	<b>2.933.974</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for op-skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	170.000	807.860	556.596	135.000	1.669.456
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-135.000	-135.000
Årets af- og nedskrivning	0	-16.170	0	0	-16.170
Årets resultat	0	0	-111.865	158.800	46.935
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>170.000</b>	<b>791.690</b>	<b>444.731</b>	<b>158.800</b>	<b>1.565.221</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

### 3. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	16.478	396
Årets udskudte skat	-3.964	-6.451
	<b>12.514</b>	<b>-6.055</b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	1.522.778
Kostpris 31. december	1.522.778
Opskrivninger 1. januar	1.550.296
Opskrivninger 31. december	1.550.296
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.029.156
Årets afskrivninger	41.462
Ned- og afskrivninger 31. december	1.070.618
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.002.456</b>
Afskrives over	50 år

## Noter til årsregnskabet

### 5. Værdipapirer til dagsværdi

(DKK)	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
Børsnoterede værdipapirer	6.303	236.279

### 6. 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:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	327.765	421.785
Mellem 1 og 5 år	343.353	331.324
Langfristet del	671.118	753.109
Inden for 1 år	81.991	81.947
	<b>753.109</b>	<b>835.056</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen væsentlige øvrige økonomiske forpligtelser

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart 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.

Årsregnskabet for 2025 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.

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 ved udleje af erhvervs- og beboelseslejemål indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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

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.