

---

# *Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS*

Østergade 17, 5500 Middelfart

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/5 2025

Ingvard Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27. maj 2025

**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 2024 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 27. maj 2025

**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: 38. regnskabsår Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Direktion</b>	Ingvard Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>48.389</b>	<b>117.305</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-41.462	-41.462
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.927</b>	<b>75.843</b>
Finansielle indtægter		11.785	26.896
Finansielle omkostninger		-46.223	-13.382
<b>Resultat før skat</b>		<b>-27.511</b>	<b>89.357</b>
Skat af årets resultat	2	6.055	-19.647
<b>Årets resultat</b>		<b>-21.456</b>	<b>69.710</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	0
Øvrige lovpligtige reserver	-401.371	0
Overført resultat	244.915	69.710
	<b>-21.456</b>	<b>69.710</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.043.918	2.085.380
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>2.043.918</b>	<b>2.085.380</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.043.918</b>	<b>2.085.380</b>
Andre tilgodehavender		210.926	190.683
Selskabsskat		10.037	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>220.963</b>	<b>190.683</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>4</b>	<b>229.975</b>	<b>202.755</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>439.118</b>	<b>580.740</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>890.056</b>	<b>974.178</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.933.974</b>	<b>3.059.558</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		807.860	1.209.231
Overført resultat		556.596	311.681
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.669.456</b>	<b>1.690.912</b>
Hensættelse til udskudt skat		340.629	347.080
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>340.629</b>	<b>347.080</b>
Gæld til realkreditinstitutter		753.109	835.057
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>753.109</b>	<b>835.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	81.947	81.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.725	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.047	4.612
Selskabsskat		0	15.256
Anden gæld		35.061	75.045
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>170.780</b>	<b>186.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>923.889</b>	<b>1.021.566</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.933.974</b>	<b>3.059.558</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	170.000	1.209.231	311.681	0	1.690.912
Årets af- og nedskrivning	0	-401.371	0	0	-401.371
Årets resultat	0	0	244.915	135.000	379.915
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>170.000</b>	<b>807.860</b>	<b>556.596</b>	<b>135.000</b>	<b>1.669.456</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.

## 2. Skat af årets resultat

	2024	2023
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	396	25.894
Årets udskudte skat	-6.451	-6.245
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2
	<b>-6.055</b>	<b>19.647</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.522.778	35.836
Kostpris 31. december	1.522.778	35.836
Opskrivninger 1. januar	1.550.296	0
Opskrivninger 31. december	1.550.296	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	987.694	35.836
Årets afskrivninger	41.462	0
Ned- og afskrivninger 31. december	1.029.156	35.836
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.043.918</b>	<b>0</b>
Afskrives over	50 år	3 år

## 4. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	-32.656	229.975

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	421.785	505.149
Mellem 1 og 5 år	<u>331.324</u>	<u>329.908</u>
Langfristet del	753.109	835.057
Inden for 1 år	<u>81.947</u>	<u>81.596</u>
	<u><b>835.056</b></u>	<u><b>916.653</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for 2024 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 2024 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.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Egenkapital

### Udbytte

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

### Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt 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.

Udsudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udsudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udsudte 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 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.