

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## EJENDOMSSELSKABET HOSPITALSGADE 19 ApS

Hospitalsgade 19

8700 Horsens

CVR-nr. 35 40 59 92

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30/10 2025

---

Jan Friis  
Dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMSELSKABET HOSPITALSGADE 19 ApS  
Hospitalsgade 19  
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 40 59 92  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Jan Friis, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for EJENDOMSSELSKABET HOSPITALSGADE 19 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. oktober 2025

## Direktion

Jan Friis  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET HOSPITALSGADE 19 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET HOSPITALSGADE 19 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 for 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Horsens, den 30. oktober 2025

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34108

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET HOSPITALSGADE 19 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget i henhold til de indgåede kontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommenes driftsudgifter

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder det forbrug, ejendomsskatter, forsikringer, fællesudgifter samt vedligeholdelsesomkostninger, der relaterer sig til ejendommenes drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### Brugstid

Bygninger 20 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>389.147</b>	<b>391.134</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(71.132)</u>	<u>(60.000)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>318.015</b>	<b>331.134</b>
Finansielle indtægter	3	302.166	335.257
Finansielle omkostninger		<u>(142.200)</u>	<u>(148.851)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>477.981</b>	<b>517.540</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(105.166)</u>	<u>(113.840)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>372.815</u></b>	<b><u>403.700</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>372.815</u>	<u>403.700</u>
		<b><u>372.815</u></b>	<b><u>403.700</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>3.864.606</u>	<u>3.601.775</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.864.606</b></u>	<u><b>3.601.775</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.864.606</b></u>	<u><b>3.601.775</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.716.643	4.718.420
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.876</u>	<u>2.034</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.722.519</b></u>	<u><b>4.720.454</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>619.162</b></u>	<u><b>450.977</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.341.681</b></u>	<u><b>5.171.431</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>9.206.287</b></u>	<u><b>8.773.206</b></u>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>5.572.286</u>	<u>5.199.471</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>5.672.286</b></u>	<u><b>5.299.471</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>226.006</u>	<u>231.170</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>226.006</b></u>	<u><b>231.170</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.836.773</u>	<u>2.961.621</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>2.836.773</b></u>	<u><b>2.961.621</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	121.667	105.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.225	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		110.330	127.028
Deposita		<u>71.500</u>	<u>36.195</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>471.222</b></u>	<u><b>280.944</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>3.307.995</b></u>	<u><b>3.242.565</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>9.206.287</b></u>	<u><b>8.773.206</b></u>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	100.000	5.199.471	5.299.471
Årets resultat	<u>0</u>	<u>372.815</u>	<u>372.815</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>5.572.286</u></b>	<b><u>5.672.286</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	300.979	335.154
Andre finansielle indtægter	<u>1.187</u>	<u>103</u>
	<b><u>302.166</u></b>	<b><u>335.257</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	110.330	127.028
Årets udskudte skat	<u>(5.164)</u>	<u>(13.188)</u>
	<b><u>105.166</u></b>	<b><u>113.840</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. juli 2024	4.321.775
Tilgang i årets løb	<u>333.963</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>4.655.738</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	720.000
Årets afskrivninger	<u>71.132</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>791.132</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>3.864.606</u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.066.842</u>	<u>2.958.440</u>	<u>121.667</u>	<u>2.293.042</u>
	<b><u>3.066.842</u></b>	<b><u>2.958.440</u></b>	<b><u>121.667</u></b>	<b><u>2.293.042</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor Friis Optik Horsens A/S mellemværende med pengeinstitutter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Friis Optik Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.009, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 3.865.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.300 deponeret til sikkerhed for bankgæld i Friis Optik Horsens A/S.