

# Østersøens Perle A/S

Falkoner Alle 75, 1.th., 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 42 10 46 04

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.06.25

Torben Bjerregaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Østersøens Perle A/S  
Falkoner Alle 75, 1.th.  
2000 Frederiksberg  
Hjemsted: Frederiksberg  
CVR-nr.: 42 10 46 04  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Torben Bjerregaard

---

**Bestyrelse**

---

Jørgen Stenberg  
Ferhat Özden  
Michael Weidick Planeta

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Østersøens Perle A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. juni 2025

**Direktionen**

Torben Bjerregaard

**Bestyrelsen**

Jørgen Stenberg

Ferhat Özden

Michael Weidick Planeta

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Østersøens Perle A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østersøens Perle A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Overtrædelse af momslovgivningen

I strid med momsloven er der i årets løb indsendt urigtige momsangivelser til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

De urigtige momsangivelser skyldes forkert behandling af splitmoms og beløber sig til t.DKK 49, Det er oplyst at efterangivelse vil ske.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 selskabet, 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.

Køge, den 27. juni 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24681

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>571.203</b>	<b>869.423</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.896.400	-234.050
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.325.197</b>	<b>635.373</b>
Finansielle indtægter	2.646	342
Finansielle omkostninger	-514.611	-453.957
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.837.162</b>	<b>181.758</b>
Skat af årets resultat	120.129	-39.944
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.717.033</b>	<b>141.814</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-2.717.033	141.814
<b>I alt</b>	<b>-2.717.033</b>	<b>141.814</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.734.000	13.630.400
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.734.000</b>	<b>13.630.400</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.734.000</b>	<b>13.630.400</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	14.812
	Tilgodehavende selskabsskat	22.000	0
	Andre tilgodehavender	30.553	29.947
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.553</b>	<b>44.759</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.002.038</b>	<b>1.099.978</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.054.591</b>	<b>1.144.737</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.788.591</b>	<b>14.775.137</b>

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	4.300.000	4.300.000
Overført resultat	-1.944.638	772.395
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.355.362</b>	<b>5.072.395</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	120.129
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>120.129</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	5.674.080	5.874.621
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.134.897	3.134.999
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.808.977</b>	<b>9.009.620</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	198.730	169.533
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.024	15.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.320	46.200
Deposita	217.826	252.051
Selskabsskat	0	3.342
Anden gæld	128.352	85.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>624.252</b>	<b>572.993</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.433.229</b>	<b>9.582.613</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.788.591</b>	<b>14.775.137</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	4.300.000	630.581	4.930.581
Forslag til resultatdisponering	0	141.814	141.814
Saldo pr. 31.12.23	4.300.000	772.395	5.072.395
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	4.300.000	772.395	5.072.395
Forslag til resultatdisponering	0	-2.717.033	-2.717.033
Saldo pr. 31.12.24	4.300.000	-1.944.638	2.355.362

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udvikling af egen fast ejendom, herunder udlejning samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	198.730	4.812.109	5.872.810	6.044.154
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.487.891	3.134.897	3.134.999
I alt	198.730	7.300.000	9.007.707	9.179.153

## 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	10.734.000	10.734.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.896.400	-2.896.400

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 920, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,75% (2023: 6,75). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til udlejning fordelt med 1/3 på bolig og 2/3 på erhverv. Ejendommen er beliggende centralt i feriebyen Marielyst, Falster. På grund af den centrale placering vurderes det at kunne genudlejes til flere potentielle anvendelsesmuligheder og der har historisk været begrænset tomgang. Lejeaftaler indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejeaftaler på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægt for det kommende år på t.DKK 1.136.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.873 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.630.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.360 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.630.

#### 5. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.