

Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS

Ahornvænget 67A, 7800 Skive
CVR-nr. 27 30 37 65

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. juni 2025

Knud Bjerre

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

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

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS Ahornvænget 67A 7800 Skive
	CVR-nr.: 27 30 37 65 Stiftet: 1. juli 2003 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Dahl Thomasen, formand Knud Bjerre Torben Nybo Jensen
Direktion	Knud Bjerre
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS.

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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. juni 2025

Direktion:

Knud Bjerre

Bestyrelse:

Jens Dahl Thomasen
Formand

Knud Bjerre

Torben Nybo Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Skive, den 26. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23294

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af udlejningsjendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.992.055	1.060.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.701.612	-71.060
Driftsresultat		-709.557	989.915
Andre finansielle indtægter		1.404	100
Øvrige finansielle omkostninger		-1.361.711	-1.163.662
Resultat før skat		-2.069.864	-173.647
Skat af årets resultat	1	450.496	37.955
Årets resultat		-1.619.368	-135.692
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.619.368	-135.692
I alt		-1.619.368	-135.692

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		49.000.000	46.657.000
Materielle anlægsaktiver	2	49.000.000	46.657.000
Anlægsaktiver		49.000.000	46.657.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.104	0
Andre tilgodehavender		64.905	22.200
Periodeafgrænsningsposter		31.401	43.771
Tilgodehavender		155.410	65.971
Omsætningsaktiver		155.410	65.971
<hr/>			
Aktiver		49.155.410	46.722.971
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		12.591.648	14.211.016
Egenkapital		12.717.648	14.337.016
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		593.000	1.152.330
Hensatte forpligtelser		593.000	1.152.330
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		27.078.574	27.373.307
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	13.854
Deposita		641.400	492.675
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.719.974	27.879.836
Gæld til realkreditinstitutter		291.225	262.009
Gæld til pengeinstitutter		560.435	15.588
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		2.610.158	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		659.635	246.483
Gæld til kapitalinteresser		3.780.389	2.549.617
Selskabsskat		108.834	0
Anden gæld		51.944	280.092
Periodeafgrænsningsposter		62.168	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.124.788	3.353.789
Gældsforpligtelser		35.844.762	31.233.625
<hr/>			
Passiver		49.155.410	46.722.971
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	14.211.016	14.337.016
Forslag til resultatdisponering		-1.619.368	-1.619.368
Egenkapital 31. december 2024	126.000	12.591.648	12.717.648

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	108.834	0
Regulering af udskudt skat	-559.330	-37.955
	-450.496	-37.955

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	41.699.746
Tilgang	8.194.612
Afgang	-3.150.000
Kostpris 31. december 2024	46.744.358
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	4.957.254
Årets værdireguleringer	-2.701.612
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	2.255.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	49.000.000

Noter

2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	49.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-2.701.612

Dagsværdi for Investeringsejendomme.

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme i Skive, som er anskaffet løbende fra 2003 og frem til 2006.

Bygningerne er løbende reoveret således de hele tiden fremgår præsentable og funktionsduelige, og selskabet oplever sjældent perioder med tomgang.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 2.975 tkr. samlet set for de 30 lejemål, hvilket bygger på historiske resultater fra tidligere.

Ved beregningen er anvendt afkast i intervallet 4,5 % - 6,25 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagene, ejendomstyperne, ejendommenes beliggenheden mv. Afkastkravet ligger på niveau med historisk opnåede afkast ved drift af udlejningsejendommene.

Følsomhedsanalyse:

En ændring i afkast krav på +0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien med 4.999 tkr.

En ændring i afkast krav på -0,5% vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.500 tkr.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	27.369.799	291.225	23.762.697	27.635.316
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	0	13.854
Deposita	641.400	0	641.400	492.675
	28.011.199	291.225	24.404.097	28.141.845

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige udgør 49.000 tkr.

Til sikkerhed for engagements med Sparekassen Danmark er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort 1.500 tkr. med pant i Østergade 11A, 7800 Skive og Østergade 13A, 7800 Skive-

Noter

2024 2023

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

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 resultatopførelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Under kortfristede gældsforpligtelser fremgår Konvertible og udbyttegivende gældsbreve, som er gældsbreve til selskabets 2 ejere, NYBO-Holding ApS og LKB Invest ApS i henhold til aftale med selskabet realkreditinstitut. Der er i regnskabsåret tilskrevet 2% i renter på disse gældsbreve.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.