

# Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS

Sdr Boulevard 5A, st. 1, 7800 Skive  
CVR-nr.: 27 30 37 65

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 16. marts 2026

---

Knud Bjerre

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 14 27 00  
Skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 16. marts 2026

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 2025 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 16. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af udlejningsjendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.123.711</b>	<b>1.992.055</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.349.665	-2.701.612
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.473.376</b>	<b>-709.557</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.404
Øvrige finansielle omkostninger		-1.165.202	-1.361.711
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.308.174</b>	<b>-2.069.864</b>
Skat af årets resultat	1	-508.530	450.496
<b>Årets resultat</b>		<b>1.799.644</b>	<b>-1.619.368</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.799.644	-1.619.368
<b>I alt</b>		<b>1.799.644</b>	<b>-1.619.368</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		50.500.000	49.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>50.500.000</b>	<b>49.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.500.000</b>	<b>49.000.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.932	59.104
Andre tilgodehavender		21.000	64.905
Periodeafgrænsningsposter		62.927	31.401
<b>Tilgodehavender</b>		<b>165.859</b>	<b>155.410</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>165.859</b>	<b>155.410</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>50.665.859</b>	<b>49.155.410</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		14.391.292	12.591.648
<b>Egenkapital</b>		<b>14.517.292</b>	<b>12.717.648</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		890.000	593.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>890.000</b>	<b>593.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		26.757.693	27.078.574
Deposita		685.500	641.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>27.443.193</b>	<b>27.719.974</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		311.883	291.225
Gæld til pengeinstitutter		768.197	560.435
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		2.709.486	2.610.158
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.326	659.635
Gæld til kapitalinteresser		3.629.012	3.780.389
Selskabsskat		211.530	108.834
Anden gæld		22.272	51.944
Periodeafgrænsningsposter		66.668	62.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.815.374</b>	<b>8.124.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.258.567</b>	<b>35.844.762</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>50.665.859</b>	<b>49.155.410</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	126.000	12.591.648	12.717.648
Forslag til resultatdisponering		1.799.644	1.799.644
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>126.000</b>	<b>14.391.292</b>	<b>14.517.292</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	211.530	108.834
Regulering af udskudt skat	297.000	-559.330
	<b>508.530</b>	<b>-450.496</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	46.744.358
Tilgang	150.335
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>46.894.693</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	2.255.642
Årets værdireguleringer	1.349.665
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>3.605.307</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>50.500.000</b>

## Noter

### 2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	50.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.349.665

Dagsværdi for Investeringsejendomme.

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

Bygningerne er løbende renoveret 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 2.560 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, ejendomsstyperne, 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 4.600 tkr.

En ændring i afkast krav på -0,5% vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.800 tkr.

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	27.069.576	311.883	22.331.319	27.369.799
Deposita	685.500	0	685.500	641.400
	<b>27.755.076</b>	<b>311.883</b>	<b>23.016.819</b>	<b>28.011.199</b>

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige udgør 50.500 tkr.

Til sikkerhed for engagement 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

	2025	2024
<b>5   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Ejendomselskabet Østergade 11-15, Skive ApS   Noter		13

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 11-15, Skive ApS for 2025 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- 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 diskonteringsrenten 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 acontoskatte.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel 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.