

Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS

c/o Michael Henrik Christensen, Peter Danielsvej 1A, 9940 Læsø
CVR-nr. 31 15 60 76

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 20. juni 2025

Michael Henrik Christensen

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
Anvendt regnskabspraksis	12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS
c/o Michael Henrik Christensen
Peter Danielsvej 1A
9940 Læsø

CVR-nr.: 31 15 60 76
Stiftet: 12. december 2007
Kommune: Læsø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Michael Henrik Christensen

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
9900 Frederikshavn

Pengeinstitut Nordjyske Bank
Byrum Hovedgade 79
9940 Læsø

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerby, den 20. juni 2025

Direktion:

Michael Henrik Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 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.

Frederikshavn, den 20. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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		801.902	801.835
Af- og nedskrivninger		-260.696	-260.696
Driftsresultat		541.206	541.139
Finansielle omkostninger		-193.551	-185.952
Resultat før skat		347.655	355.187
Skat af årets resultat	1	-77.755	-78.737
Årets resultat		269.900	276.450
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		269.900	276.450
I alt		269.900	276.450

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		5.065.704	5.311.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		266.000	281.200
Materielle anlægsaktiver	2	5.331.704	5.592.400
Anlægsaktiver		5.331.704	5.592.400
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		78.124	2.500
Tilgodehavender		78.124	2.500
Likvide beholdninger		287.119	193.551
Omsætningsaktiver		365.243	196.051
<hr/>			
Aktiver		5.696.947	5.788.451
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		300.000	300.000
Overført resultat		2.124.215	1.854.315
Egenkapital		2.424.215	2.154.315
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		118.054	123.877
Hensatte forpligtelser		118.054	123.877
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		602.767	663.757
Gæld til pengeinstitutter		1.500.000	1.900.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.102.767	2.563.757
Kreditinstitutter, kort del af gæld		60.990	60.084
Banklån, kort del af gæld		400.000	400.000
Selskabsskat		61.578	65.622
Anden gæld		466.843	420.796
Periodeafgrænsningsposter		62.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.051.911	946.502
Gældsforpligtelser		3.154.678	3.510.259
<hr/>			
Passiver		5.696.947	5.788.451
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	300.000	1.854.315	2.154.315
Forslag til resultatdisponering		269.900	269.900
Egenkapital 31. december 2024	300.000	2.124.215	2.424.215

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	83.578	83.622
Regulering af udskudt skat	-5.823	-4.885
	77.755	78.737

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	8.216.477	489.415
Kostpris 31. december 2024	8.216.477	489.415
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	2.905.277	208.215
Årets afskrivninger	245.496	15.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	3.150.773	223.415
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	5.065.704	266.000

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	663.757	60.990	349.467	723.841
Gæld til pengeinstitutter	1.900.000	400.000	0	2.300.000
	2.563.757	460.990	349.467	3.023.841

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 663.757 kr., er der for hele lånet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.065.704 kr.

Der er afgivet ejerpantebrev for nominal værdi 5.000.000 kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.900.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2024 5.065.704 kr.

	2024	2023
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerby Havnegade 2 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	25 %
Tankanlæg	25 år	0 %

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.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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