

**Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29,  
5000 Odense ApS**

**Holsedore 18, 2.  
5000 Odense C**

**CVR-nummer 38432737**

## **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. juli 2025

---

John Erland Østergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS  
Holsedore 18, 2.  
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 38432737  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

John Erland Østergaard

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendoms-selskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense A.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

5230 Odense M, 2. juli 2025

**Direktionen:**

John Erland Østergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense A for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses ansvar.

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

Odense M, 2. juli 2025

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Jan Hedegaard

Partner, registreret revisor

mne32728

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme med beliggenhed centralt i Odense.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.327.511</b>	<b>867</b>
1	Personaleomkostninger	-374.900	-550
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-201.897	-212
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>750.714</b>	<b>105</b>
	Finansielle indtægter	0	17
	Finansielle omkostninger	-435.757	-461
	<b>Resultat før skat</b>	<b>314.957</b>	<b>-339</b>
2	Skat af årets resultat	-69.063	139
	<b>Årets resultat</b>	<b>245.894</b>	<b>-200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	245.894	-200
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>245.894</b>	<b>-200</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Grunde og bygninger	27.981.025	23.194
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>27.981.025</b>	<b>23.197</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.981.025</b>	<b>23.197</b>
	Udskudte skatteaktiver	0	69
	Andre tilgodehavender	186.124	126
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>186.124</b>	<b>195</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>186.124</b>	<b>209</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.167.149</b>	<b>23.406</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	53.684	54
	Overført resultat	354.629	109
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>408.313</b>	<b>162</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	19.123.646	16.113
	Andre pengekreditorer	4.645.000	4.650
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	37
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>23.768.646</b>	<b>20.801</b>
	Kreditinstitutter	2.245.815	1.201
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.514	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	941.637	785
	Anden gæld	772.223	457
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.990.189</b>	<b>2.443</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.758.836</b>	<b>23.244</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.167.149</b>	<b>23.406</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	54	109	162
Årets resultat	0	246	246
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>54</b>	<b>355</b>	<b>408</b>

Noter	2024	2023	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	226.216	393
	Pensioner	79.672	82
	Andre omkostninger til social sikring	31.855	11
	Øvrige personaleomkostninger	37.158	64
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>374.900</b>	<b>550</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget.		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Regulering af udskudt skat	69.063	-139
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>69.063</b>	<b>-139</b>
<b>3</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Kostpris 1. januar	24.163.384	23.113
	Tilgang i årets løb	4.989.228	1.050
	Kostpris 31. december	29.152.613	24.163
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-969.691	-768
	Årets af- og nedskrivninger	-201.897	-202
	Afskrivninger 31. december	-1.171.588	-970
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>27.981.025</b>	<b>23.194</b>
	Årets renteomkostninger, som er indregnet som en del af kostprisen udgør TDKK 820.		
<b>4</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
	Kostpris 1. januar	30.000	30
	Afgang i årets løb	-25.000	0
	Kostpris 31. december	5.000	30
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-26.667	-17
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	21.667	0
	Årets af- og nedskrivninger	0	-10
	Afskrivninger 31. december	-5.000	-27
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	13.443.600	13.697
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.046, er der givet pant i ejendommen Pjentedamsgade 29, 5000 Odense C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 8.652.</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.950, er der givet pant i ejendommen Overgade 37, 5000 Odense C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 18.791.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 4.900 der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 27.443.</p>		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra erhvervslejemål og boliglejemål, indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden. Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Erland Østergaard

Direktør

Serienummer: 59f8f233-33c8-4a4f-a33a-09b5cf8ba4ad

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-07-02 12:35:31 UTC



## Jan Hedegaard

Registreret revisor

Serienummer: 431a0ffa-f43a-48fd-a668-c66a0ca17129

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-07-02 12:39:22 UTC



## John Erland Østergaard

Dirigent

Serienummer: 59f8f233-33c8-4a4f-a33a-09b5cf8ba4ad

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-07-02 12:43:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.