



**Ejendomsselskabet Østergade 65 ApS  
Nørager 3  
6230 Rødekro**

**CVR-nr.: 41738987**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. februar 2026

---

Christian Frisk  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Østergade 65 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 13. februar 2026

### **Direktion**

Christian Frisk  
Direktør

Lars Kier Frisk  
Direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Østergade 65 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 65 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Tønder, den 13. februar 2026

W. Kragh A/S Statsautoriserede Revisorer  
CVR nr.: 16206407

Jan Wilhelmsen  
Statsautoriseret revisor  
mne10156

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. januar - 31. december 2025**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>690.713</b>	<b>494.255</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-112.019</u>	<u>-112.019</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>578.694</b>	<b>382.236</b>
Andre finansielle indtægter.....	504	2.233
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-19.000	-11.916
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-56.885</u>	<u>-140.108</u>
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>503.313</b>	<b>232.445</b>
Skat af årets resultat.....	<u>-110.450</u>	<u>-52.057</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<b><u>392.863</u></b>	<b><u>180.388</u></b>
Foreslået udbytte.....	200.000	0
Overført resultat.....	<u>192.863</u>	<u>180.388</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> .....	<b><u>392.863</u></b>	<b><u>180.388</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**AKTIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Grunde og bygninger.....	<u>3.785.161</u>	<u>3.897.180</u>
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b><u>3.785.161</u></b>	<b><u>3.897.180</u></b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b><u>3.785.161</u></b>	<b><u>3.897.180</u></b>
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>12.600</u>	<u>19.900</u>
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b><u>12.600</u></b>	<b><u>19.900</u></b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b><u>539.229</u></b>	<b><u>217.350</u></b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b><u>551.829</u></b>	<b><u>237.250</u></b>
<b>Aktiver.....</b>	<b><u>4.336.990</u></b>	<b><u>4.134.430</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**PASSIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	846.706	653.843
Foreslået udbytte.....	200.000	0
<b>Egenkapital.....</b>	<b>1.086.706</b>	<b>693.843</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	37.000	29.000
<b>Hensatte forpligtigelser .....</b>	<b>37.000</b>	<b>29.000</b>
Prioritetsgæld.....	1.831.724	1.957.196
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	300.000	400.000
Gæld til kapitalinteresser.....	300.000	400.000
Deposita.....	178.125	178.125
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b>2.609.849</b>	<b>2.935.321</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	327.000	326.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	85.446	41.689
Selskabsskat.....	102.450	43.757
Anden gæld.....	88.539	64.820
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b>603.435</b>	<b>476.266</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>4.336.990</b>	<b>4.134.430</b>
3 Kontraktlige forpligtigelser, andre forpligtigelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital primo.....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført overskud eller tab, primo.....	653.843	473.455
Årets resultat.....	392.863	180.388
Foreslået udbytte.....	-200.000	0
<b>Overført overskud eller tab, ultimo.....</b>	<b>846.706</b>	<b>653.843</b>
Foreslået udbytte, primo.....	0	300.000
Foreslået udbytte.....	200.000	0
Udloddet udbytte.....	0	-300.000
<b>Foreslået udbytte, ultimo.....</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital.....</b>	<b>1.086.706</b>	<b>693.843</b>

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Antal personer beskæftiget.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.083.196	1.958.724	127.000	1.338.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	500.000	400.000	100.000	0
Gæld til kapitalinteresser.....	500.000	400.000	100.000	0
Deposita.....	<u>178.125</u>	<u>178.125</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b><u>3.261.321</u></b>	<b><u>2.936.849</u></b>	<b><u>327.000</u></b>	<b><u>1.338.000</u></b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser, andre forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet LKF Holding ApS. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet med en nominel lånerestgæld på kr. 1.977.538 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 3.785.161.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade 65 ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Modervirksomheden er administrationsvirksomheden for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	1.000 tkr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## **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 resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.