

ØSTSHIP - UDLEJNINGSEJENDOMME ApS

Hjorteroedsvej 16

8500 Grenaa

CVR. nr.: 28861818

Årsrapport for

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. september 2025

Frank Larsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	6
Balance pr. 30. juni 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ØSTSHIP - UDLEJNINGSEJENDOMME ApS

Hjorteroedsvej 16

Grenaa 8500

CVR-nr.: 28861818

Hjemsted: Norddjurs

Stiftelsesdato: 29. juni 2005

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion

Frank Jørgen Larsen, Direktør

Revisor

Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Nytorv 5

8500 Grenaa

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. september 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ØSTSHIP - UDLEJNINGSEJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 10. september 2025

Direktion

Frank Jørgen Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i ØSTSHIP - UDLEJNINGSEJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ØSTSHIP - UDLEJNINGSEJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisoreres 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.

Grenaa, den 10. september 2025

Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 33534841

Martin Just Nielsen
Statsautoriseret revisor
mne33854

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		111.476	230.540
Personaleomkostninger	2	-20.000	0
Resultat før af- og nedskrivninger		91.476	230.540
Resultat før finansielle poster		91.476	230.540
Finansielle omkostninger	3	-112.598	-111.131
Resultat før skat		-21.122	119.409
Skat af årets resultat		2.948	-27.639
Årets resultat		-18.174	91.770
Forslag til resultatdisponering			
		2024/25 kr	2023/24 kr
Overført resultat		-18.174	91.770
Resultatdisponering i alt		-18.174	91.770

Balance

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		6.598.961	6.598.961
Anlægsaktiver i alt		6.598.961	6.598.961
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.852	3.758
Selskabsskat		3.120	0
Andre tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		0	4.118
Periodeafgrænsningsposter		9.035	8.395
Tilgodehavender i alt		35.007	16.271
Omsætningsaktiver i alt		35.007	16.271
Aktiver i alt		6.633.968	6.615.232

Balance

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.136.332	1.154.507
Egenkapital i alt		1.261.332	1.279.507
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		77.110	76.938
Langfristede gældsforpligtelser			
Banker		2.957.263	3.129.686
Deposita		118.382	98.757
Selskabsskat		0	27.471
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.075.645	3.255.914
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker		264.577	236.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.820	9.055
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.877.027	1.685.283
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.874	10.874
Selskabsskat		27.471	22.886
Anden gæld		30.112	38.563
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.219.881	2.002.873
Gældsforpligtelser i alt		5.295.526	5.258.787
Passiver i alt		6.633.968	6.615.232
Usikkerhed ved indregning og måling			1
Dagsværdioplysninger		5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr	Overført resultat kr	Ultimo kr
Egenkapital, primo	125.000	1.154.506	1.279.506
Årets resultat	0	-18.174	-18.174
Egenkapital, ultimo	125.000	1.136.332	1.261.332

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

2. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Lønninger	20.000	0
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

3. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	51.287	46.478
Øvrige finansielle omkostninger	61.311	64.653
I alt	112.598	111.131

4. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 2.273.262 kr

5. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	6.598.960

Noter

6. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter t.kr. 3.100 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 6.346.

Der er tinglyst pantebrev i ejendommen Fuglevænget 80E på t.kr. 10 overfor ejerforeningen Ringgården.

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØSTSHIP - UDLEJNINGSEJENDOMME ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Noter

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme til dagsværdi

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsjendommene til dagsværdi.

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendommen Søgade 28:

Der er tale om en beboelsesejendom i Grenaa. Der er anvendt et afkastkrav på 5,17% pr. 30.6.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 983, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -47, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 1.082, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 52.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.574. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 1000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 19 pr. kvadratmeter, svarende til 3,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 74 pr. kvadratmeter, svarende til 12,1% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 118 pr. kvadratmeter, svarende til 19,3% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 7 pr. kvadratmeter, svarende til 1,2% af lejeindtægterne.

Ejendommen De Lichtenbergsvej 3:

Der er tale om en beboelsesejendom i Grenaa. Der er anvendt et afkastkrav på 5,00% pr. 30.6.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 2.219, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -111, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 2.453, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 123.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 8.566. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 1000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 28 pr. kvadratmeter, svarende til 4,3% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 92 pr. kvadratmeter, svarende til 14,1% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 97 pr. kvadratmeter, svarende til 14,9% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 7 pr. kvadratmeter, svarende til 1,1% af lejeindtægterne.

Noter

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendommen Markedsgade 54:

Der er tale om en beboelsesejendom i Grenaa. Der er anvendt et afkastkrav på 5,18% pr. 30.6.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 1.250, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -60, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 1.376, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 66.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.706. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 500 og kr. 1000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 18 pr. kvadratmeter, svarende til 3,0% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 59 pr. kvadratmeter, svarende til 10,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 101 pr. kvadratmeter, svarende til 17,1% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 12 pr. kvadratmeter, svarende til 2,0% af lejeindtægterne.

Ejendommen Markedsgade 58:

Der er tale om en beboelsesejendom i Grenaa. Der er anvendt et afkastkrav på 5,71% pr. 30.6.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 1.606, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -70, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 1.753, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 77.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 8.019. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 1000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 15 pr. kvadratmeter, svarende til 2,2% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 86 pr. kvadratmeter, svarende til 12,9% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 102 pr. kvadratmeter, svarende til 15,2% af lejeindtægterne.

Noter

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

- Administration på kr. 10 pr. kvadratmeter, svarende til 1,4% af lejeindtægterne.

Ejendommen Fuglevænget 80E:

Der er tale om en beboelsesejendom i Grenaa. Der er anvendt et afkastkrav på 5,19% pr. 30.6.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 241, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. -12, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 266, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 13.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.324. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 800 og kr. 1000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 25 pr. kvadratmeter, svarende til 3,0% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 125 pr. kvadratmeter, svarende til 14,9% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 350 pr. kvadratmeter, svarende til 41,7% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 13 pr. kvadratmeter, svarende til 1,5% af lejeindtægterne.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

