

**Ejendomsselskabet Vestergade 14,
Thisted ApS**
Møllevang 15, 7700 Thisted

CVR-nr. 30 98 70 39

Årsrapport

1. september 2024 - 31. august 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2026.

Thomas Reseke
Dirigent



| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. september 2024 - 31. august 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 24. februar 2026

Direktion

Thomas Reseke
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 24. februar 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen

statsautoriseret revisor
mne30151

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS
Møllevang 15
7700 Thisted

CVR-nr.: 30 98 70 39
Hjemsted: Thisted
Regnskabsår: 1. september - 31. august

Direktion

Thomas Reseke, direktør

Revision

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thyparken 10
7700 Thisted

Modervirksomhed

Reseke Holding ApS

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 551.143 mod 551.172 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 181.671 mod 138.487 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen omfatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger samt administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Bygninger Brugstid 50 år Restværdi kr. 4.480.000

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vestergade 14, Thisted ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

| <u>Note</u> | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 551.143 | 551.172 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -112.655 | -112.655 |
| Driftsresultat | 438.488 | 438.517 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 20.270 | 35.336 |
| Andre finansielle indtægter | 1.056 | 1.756 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -226.903 | -280.930 |
| Resultat før skat | 232.911 | 194.679 |
| 2 Skat af årets resultat | -51.240 | -56.192 |
| Årets resultat | 181.671 | 138.487 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 181.671 | 138.487 |
| Disponeret i alt | 181.671 | 138.487 |

Balance 31. august

| Aktiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | 8.152.944 | 8.265.599 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 8.152.944 | 8.265.599 |
| Anlægsaktiver i alt | 8.152.944 | 8.265.599 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 434.355 | 250.037 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 6.912 | 1.549 |
| Tilgodehavender i alt | 441.267 | 251.586 |
| Likvide beholdninger | 140.774 | 157.911 |
| Omsætningsaktiver i alt | 582.041 | 409.497 |
| Aktiver i alt | 8.734.985 | 8.675.096 |

Balance 31. august

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 2.995.162 | 2.813.491 |
| Egenkapital i alt | <u>3.120.162</u> | <u>2.938.491</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 4 Hensættelser til udskudt skat | 1.147.398 | 1.089.246 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.147.398</u> | <u>1.089.246</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.731.170 | 3.988.611 |
| Deposita | 210.000 | 210.000 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.941.170 | 4.198.611 |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 255.910 | 222.891 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.500 | 10.500 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 143.374 | 94.618 |
| Anden gæld | 116.471 | 120.739 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 526.255 | 448.748 |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.467.425</u> | <u>4.647.359</u> |
| Passiver i alt | <u>8.734.985</u> | <u>8.675.096</u> |

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for sikrings- transaktioner | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|-------------------------|---|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. september 2023 | 125.000 | -1.879 | 2.675.004 | 400.000 | 3.198.125 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -400.000 | -400.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 138.487 | 0 | 138.487 |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter ultimo | 0 | 2.408 | 0 | 0 | 2.408 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | -529 | 0 | 0 | -529 |
| Egenkapital 1. september 2024 | 125.000 | 0 | 2.813.491 | 0 | 2.938.491 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 181.671 | 0 | 181.671 |
| | 125.000 | 0 | 2.995.162 | 0 | 3.120.162 |

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -6.912 | -1.549 |
| Årets regulering af udskudt skat | 58.152 | 58.270 |
| Udskudt skat vedrørende egenkapitalposter | <u>0</u> | <u>-529</u> |
| | <u>51.240</u> | <u>56.192</u> |
| | <u>31/8 2025</u> | <u>31/8 2024</u> |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. september 2024 | <u>10.112.727</u> | <u>10.112.727</u> |
| Kostpris 31. august 2025 | <u>10.112.727</u> | <u>10.112.727</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. september 2024 | -1.847.128 | -1.734.473 |
| Årets af-/nedskrivninger | <u>-112.655</u> | <u>-112.655</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. august 2025 | <u>-1.959.783</u> | <u>-1.847.128</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025 | <u>8.152.944</u> | <u>8.265.599</u> |
| 4. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. september 2024 | 1.089.246 | 1.030.976 |
| Udskudt skat af årets resultat | <u>58.152</u> | <u>58.270</u> |
| | <u>1.147.398</u> | <u>1.089.246</u> |

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/8 2025 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/8 2025 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.987.080 | 255.910 | 3.731.170 | 2.784.900 |
| Deposita | 210.000 | 0 | 210.000 | 0 |
| | 4.197.080 | 255.910 | 3.941.170 | 2.784.900 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.119 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2025 udgør 8.153 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.760, der giver pengeinstitutter pant i ovenstående grunde og bygninger. Gæld til pengeinstitutter udgør på balancedagen kr. 0.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Reseke Holding ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildekat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.