

**Østjysk Erhvervsudlejning ApS  
Møldrupvej 50, Astrup  
9510 Arden**

**CVR-nr.: 34708959**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. oktober 2025

---

Jens Virenfeldt Nørager  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Østjysk Erhvervsudlejning ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 21. oktober 2025

**Direktion**

Jens Virenfeldd Nørager

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til kapitalejerne i Østjysk Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østjysk Erhvervsudlejning ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 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 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.

Randers C, den 21. oktober 2025

REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nr.: 34480370

Jens Jørgen Johnsen  
Registreret revisor  
mne2974

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Østjysk Erhvervsudlejning ApS  
Møldrupvej 50, Astrup  
9510 Arden

**Telefon:** 86 49 57 77

**E-mail:** Kontakt@oebe.dk

**CVR-nr.:** 34708959

**Stiftet:** 20. september 2012

**Hjemsted:** 846 - Mariagerfjord

**Regnskabsår:** 1. juli - 30. juni

**Direktion:** Jens Virenfeldt Nørager

**Pengeinstitut:** Sparekassen Danmark  
Østergade 6-8  
9550 Mariager

**Revisor:** REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C  
CVR nr.: 34480370

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **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.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Østjysk Erhvervsudlejning ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder:

Egenkapitalopgørelse.

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

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

## 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.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsjendomme".

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>370.031</b>	<b>143.508</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>370.031</b>	<b>143.508</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.650	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.810	7.558
Andre finansielle omkostninger	-111.916	-134.759
<b>Resultat før skat</b>	<b>265.575</b>	<b>16.307</b>
Skat af årets resultat	-24.968	-9.690
<b>Årets resultat</b>	<b>240.607</b>	<b>6.617</b>
Overført resultat	240.607	6.617
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>240.607</b>	<b>6.617</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2025**  
**AKTIVER**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
2 Grunde og bygninger	<u>2.918.000</u>	<u>2.878.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>2.918.000</b></u>	<u><b>2.878.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u><b>2.918.000</b></u>	<u><b>2.878.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.275	46.035
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	174.385	253.931
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>981</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>207.660</b></u>	<u><b>300.947</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>40.689</b></u>	<u><b>29.306</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u><b>248.349</b></u>	<u><b>330.253</b></u>
<b>Aktiver</b>	<u><b>3.166.349</b></u>	<u><b>3.208.253</b></u>

**BALANCE PR. 30. juni 2025**  
**PASSIVER**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.207.473	966.866
<b>Egenkapital</b>	<b>1.287.473</b>	<b>1.046.866</b>
Prioritetsgæld	863.902	952.833
Gæld til kreditinstitutter	792.897	896.187
Deposita	53.125	127.500
Selskabsskat	0	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>1.709.924</b>	<b>1.976.520</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	101.000	84.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	28.944
Selskabsskat	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	34.658	20.046
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	14.129	50.282
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.165	995
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>168.952</b>	<b>184.867</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.166.349</b>	<b>3.208.253</b>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
Overført overskud eller tab, primo	966.866	960.249
Årets resultat	<u>240.607</u>	<u>6.617</u>
<b>Overført overskud eller tab, ultimo</b>	<b><u>1.207.473</u></b>	<b><u>966.866</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>1.287.473</u></b>	<b><u>1.046.866</u></b>

## NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
<b>Antal personer beskæftiget</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
 <b>2 Grunde og bygninger</b>		
Korrektion vedr. tidligere år	0	-1.267.793
Kostpris, primo	3.643.721	4.911.514
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>3.643.721</b>	<b>3.643.721</b>
Op-/nedskrivninger, primo	-765.721	-738.721
Op-/nedskrivninger	40.000	-27.000
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>-725.721</b>	<b>-765.721</b>
Korrektion vedr. tidligere år	0	1.267.793
Af- og nedskrivninger, primo	0	-1.267.793
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2.918.000</b>	<b>2.878.000</b>

Investerings ejendomme består af en erhvervs ejendom beliggende i Nordjylland. Ejendommen er udlejet til en enkelt lejer.

Ejendommen værdiansættes årligt af ledelsen ud fra nettoforentningen for erhvervs ejendommene inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende under hensyntagen til den eksisterende lejekontrakt, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsens krav til forentningen er 8,5 %. Dette begrundes med ledelsens vurdering af erhvervs ejendommen baseret på beliggenhed og kendskab til branchen. Dette har ledelsen sammenholdt med den generelle afkastprocent, som iflg. Colliers Markedspuls ligger mellem 7,75 % og 9,0 % for tilsvarende ældre erhvervs ejendomme i Nordjylland, der udlejes til logistik og industri.

Udlejningsprocent: 100%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et forentningskrav på 8,5%. En ændring af forentningskravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af værdien af ejendommen på -162 tkr. / + 182 tkr

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Prioritetsgæld	1.035.833	949.902	86.000	520.000
Gæld til kreditinstitutter	897.787	807.897	15.000	733.000
Deposita	<u>127.500</u>	<u>53.125</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b><u>2.061.120</u></b>	<b><u>1.810.924</u></b>	<b><u>101.000</u></b>	<b><u>1.253.000</u></b>
			<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
			<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Konto 1			<u>2.918.000</u>	<u>2.878.000</u>
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>			<b><u>2.918.000</u></b>	<b><u>2.878.000</u></b>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Konto 1			<u>-40.000</u>	<u>0</u>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-40.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Konto 1			<u>0</u>	<u>27.000</u>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>			<b><u>0</u></b>	<b><u>27.000</u></b>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er afgivet kaution overfor Jens V Nørager Holding ApS for alt mellemværende med pengeinstituttet Sparekassen Danmark.

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 30. juni 2025 fremgår af årsrapporten for 2024/2025 for Jens V Nørager Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb

## NOTER

2024/2025	2023/2024
DKK	DKK

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 950 TDKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 2.918 TDKK.

Til sikkerhed for egen og andre koncernselskabers gæld i pengeinstitutter er der afgivet ejerpantebreve på i alt 2.000 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 2.918 TDKK.