

---

# *Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS*

Østergade 17, 5500 Middelfart

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/4 2022

Ingvard Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. april 2022

**Direktion**

Ingvard Jensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Trekantområdet, den 6. april 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS Østergade 17 5500 Middelfart Telefon: 64 41 22 44 CVR-nr: 10 88 29 82 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. maj 1987 Regnskabsår: 35. regnskabsår Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Direktion</b>	Ingvard Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>116.970</b>	<b>85.925</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-53.407	-53.407
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>63.563</b>	<b>32.518</b>
Finansielle indtægter		60.404	31.179
Finansielle omkostninger		-22.764	-45.338
<b>Resultat før skat</b>		<b>101.203</b>	<b>18.359</b>
Skat af årets resultat	2	-22.641	-4.209
<b>Årets resultat</b>		<b>78.562</b>	<b>14.150</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	113.000
Overført resultat	78.562	-98.850
	<b>78.562</b>	<b>14.150</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.168.304	2.209.766
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.946	23.891
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>2.180.250</b>	<b>2.233.657</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.180.250</b>	<b>2.233.657</b>
Andre tilgodehavender		177.953	163.464
Selskabsskat		0	1.138
<b>Tilgodehavender</b>		<b>177.953</b>	<b>164.602</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>145.536</b>	<b>166.098</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>647.288</b>	<b>721.839</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>970.777</b>	<b>1.052.539</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.151.027</b>	<b>3.286.196</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		1.209.231	1.209.231
Overført resultat		222.784	144.221
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.602.015</b>	<b>1.636.452</b>
Hensættelse til udskudt skat		361.922	370.152
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>361.922</b>	<b>370.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter		997.900	1.078.710
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>997.900</b>	<b>1.078.710</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	80.901	80.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.447	16.616
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.742	4.197
Selskabsskat		27.595	18.443
Anden gæld		60.505	80.981
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>189.190</b>	<b>200.882</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.187.090</b>	<b>1.279.592</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.151.027</b>	<b>3.286.196</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Anvendt regnskabspraksis	5		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	170.000	1.209.231	144.222	113.000	1.636.453
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	0	78.562	0	78.562
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>170.000</b>	<b>1.209.231</b>	<b>222.784</b>	<b>0</b>	<b>1.602.015</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.871	17.665
Årets udskudte skat	-8.230	-13.456
	<u>22.641</u>	<u>4.209</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.522.778	35.836
Kostpris 31. december	<u>1.522.778</u>	<u>35.836</u>
Opskrivninger 1. januar	1.550.296	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.550.296</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	863.308	11.945
Årets afskrivninger	41.462	11.945
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>904.770</u>	<u>23.890</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>2.168.304</u>	<u>11.946</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>3 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	670.806	753.109
Mellem 1 og 5 år	<u>327.094</u>	<u>325.601</u>
Langfristet del	997.900	1.078.710
Inden for 1 år	<u>80.901</u>	<u>80.645</u>
	<b><u>1.078.801</u></b>	<b><u>1.159.355</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af erhvervs- og beboelseslejemål indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.