
Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS

Østergade 17, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 10 88 29 82

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 31/5 2023

Ingvard Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 31. maj 2023

Direktion

Ingvar 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 2022 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 31. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

Selskabsoplysninger

Selskabet	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: 36. regnskabsår Hjemstedskommune: Middelfart
Direktion	Ingvard Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		90.286	116.970
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-53.408	-53.407
Resultat før finansielle poster		36.878	63.563
Finansielle indtægter		7.478	60.404
Finansielle omkostninger		-19.642	-22.764
Resultat før skat		24.714	101.203
Skat af årets resultat	2	-5.527	-22.641
Årets resultat		19.187	78.562

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	19.187	78.562
	19.187	78.562

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.126.842	2.168.304
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	11.946
Materielle anlægsaktiver	3	2.126.842	2.180.250
Anlægsaktiver		2.126.842	2.180.250
Andre tilgodehavender		184.193	177.953
Tilgodehavender		184.193	177.953
Værdipapirer		145.536	145.536
Likvide beholdninger		596.954	647.288
Omsætningsaktiver		926.683	970.777
Aktiver		3.053.525	3.151.027

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		1.209.231	1.209.231
Overført resultat		241.971	222.784
Egenkapital		1.621.202	1.602.015
Hensættelse til udskudt skat		353.325	361.922
Hensatte forpligtelser		353.325	361.922
Gæld til realkreditinstitutter		916.653	997.900
Langfristede gældsforpligtelser	4	916.653	997.900
Gæld til realkreditinstitutter	4	81.248	80.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	12.447
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		766	7.742
Selskabsskat		10.221	27.595
Anden gæld		60.110	60.505
Kortfristede gældsforpligtelser		162.345	189.190
Gældsforpligtelser		1.078.998	1.187.090
Passiver		3.053.525	3.151.027
Væsentligste aktiviteter	1		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	170.000	1.209.231	222.784	1.602.015
Årets resultat	0	0	19.187	19.187
Egenkapital 31. december	170.000	1.209.231	241.971	1.621.202

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er passiv formueadministration samt udlejning af fast ejendom.

	2022	2021
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	14.124	30.871
Årets udskudte skat	-8.597	-8.230
	<u>5.527</u>	<u>22.641</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	904.770	23.890
Årets afskrivninger	41.462	11.946
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>946.232</u>	<u>35.836</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.126.842</u>	<u>0</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>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	588.157	670.806
Mellem 1 og 5 år	<u>328.496</u>	<u>327.094</u>
Langfristet del	916.653	997.900
Inden for 1 år	<u>81.248</u>	<u>80.901</u>
	<u>997.901</u>	<u>1.078.801</u>

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade, Middelfart ApS for 2022 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 2022 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 nominel 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.