



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30  
6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

## **Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS**

Odinsvej 223  
6500 Vojens

**Årsrapport for perioden**  
**1. oktober 2022 til 30. september 2023**  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2023

---

Carl Heinrich Hänel  
dirigent

CVR-nr. 34 08 58 38

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	8
Balance pr. 30. september 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS  
Odinsvej 223  
6500 Vojens

CVR-nr.: 34 08 58 38

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Hjemsted: Vojens

### Direktion

Carl Heinrich Hänel, direktør

### Revisor

Revisionscentret Haderslev  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hansborggade 30  
6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 112.221, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.164.453.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 15. december 2023

**Direktion**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "CH Hänel", written over a horizontal line.

Carl Heinrich Hänel  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 15. december 2023

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

  
Thomas Kragh  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31483

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergade 24, Vojens ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af årets forfaldne huslejeindtægter.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	15-50 år	1.454 t.kr

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

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 et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse 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 nominel værdi.

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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>197.828</b>	<b>205.124</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-21.385</u>	<u>-17.990</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>176.443</b>	<b>187.134</b>
Finansielle indtægter		0	5
Finansielle omkostninger		<u>-32.565</u>	<u>-36.657</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>143.878</b>	<b>150.482</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-31.657</u>	<u>-33.090</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>112.221</u></b>	<b><u>117.392</u></b>
Foreslået udbytte		10.000	10.000
Overført resultat		<u>102.221</u>	<u>107.392</u>
		<b><u>112.221</u></b>	<b><u>117.392</u></b>

## Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>1.997.510</u>	<u>2.018.895</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.997.510</b></u>	<u><b>2.018.895</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.997.510</b></u>	<u><b>2.018.895</b></u>
Andre tilgodehavender		17.922	15.023
Selskabsskat		4.931	2.643
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.094</u>	<u>3.304</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>25.947</b></u>	<u><b>20.970</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>37.072</b></u>	<u><b>24.209</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>63.019</b></u>	<u><b>45.179</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.060.529</b></u></u>	<u><u><b>2.064.074</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		172.350	172.350
Overført resultat		982.103	879.882
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.164.453</b>	<b>1.062.232</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	11.928	16.633
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>11.928</b>	<b>16.633</b>
Selskabsskat		30.362	35.048
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.362</b>	<b>35.048</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.580	18.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		769.006	889.161
Selskabsskat		3.000	1.000
Anden gæld		15.850	0
Deposita		43.350	41.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>853.786</b>	<b>950.161</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>884.148</b>	<b>985.209</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.060.529</b>	<b>2.064.074</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	172.350	879.882	10.000	1.062.232
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	102.221	10.000	112.221
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>172.350</b>	<b>982.103</b>	<b>10.000</b>	<b>1.164.453</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	21.385	17.990
	<b>21.385</b>	<b>17.990</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	36.362	37.048
Årets udskudte skat	-4.705	-3.958
	<b>31.657</b>	<b>33.090</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2022		2.137.529
Kostpris 30. september 2023		2.137.529
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022		118.634
Årets afskrivninger		21.385
Af- og nedskrivninger 30. september 2023		140.019
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>		<b>1.997.510</b>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2022	16.633	20.591
Hensat i året	-4.705	-3.958
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2023</b>	<b>11.928</b>	<b>16.633</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet følgende:  
Ejerpantebrev nom. tkr. 500 med pant i ejendommen Østergade 24 A, 6500 Vojens og ejendommen Østergade 24 C, 6500 Vojens. Bogført værdi udgør tkr. 1.621 pr. 30. september 2023.