

Ejendommene Østergade 23-25 ApS
Skovbakkevej 25
8800 Viborg

CVR-nummer 41 54 24 62

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Kristian Schjøtz-Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommene Østergade 23-25 ApS
Skovbakkevej 25
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg
CVR-nummer: 41542462
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Kristian Schjøtz-Christensen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen
Lars Lanther

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendommene Østergade 23-25 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 30. juni 2022

Direktionen:

Kristian Schjøtz-Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendommene Østergade 23-25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommene Østergade 23-25 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hadsten, 30. juni 2022

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Peter I. Jensen
Registreret revisor
mne29432

Lars Lanther
Revisor, HD

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at opkøbe, udleje og handle med ejendomme, samt alt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	360.951	529
1	Personaleomkostninger	-210.318	-260
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-78.704	-75
	Resultat før finansielle poster	71.930	194
	Finansielle indtægter	115.049	1
	Finansielle omkostninger	-72.004	-79
	Resultat før skat	114.975	116
2	Skat af årets resultat	-9.299	-42
	Årets resultat	105.677	74
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	49.500	50
	Overført resultat	56.177	25
	Resultatdisponering i alt	105.677	74

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Grunde og bygninger	9.364.135	9.346
	Materielle anlægsaktiver	9.364.135	9.346
	Anlægsaktiver i alt	9.364.135	9.346
	Andre tilgodehavender	12.024	38
	Tilgodehavender	12.024	38
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	976.715	862
	Værdipapirer og kapitalandele	976.715	862
	Likvide beholdninger	774.659	894
	Omsætningsaktiver i alt	1.763.397	1.795
	Aktiver i alt	11.127.532	11.140

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overkurs ved emission	5.985.370	5.985
	Reserve for opskrivninger	0	58
	Overført resultat	80.754	25
	Foreslået udbytte	49.500	50
	Egenkapital i alt	6.155.624	6.158
	Hensættelser til udskudt skat	1.729.250	1.747
	Hensatte forpligtelser	1.729.250	1.747
	Gæld til realkreditinstitutter	2.810.000	2.810
6	Langfristede gældsforpligtelser	2.810.000	2.810
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	222.642	227
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.316	128
	Selskabsskat	10.714	42
	Anden gæld	38.296	29
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	32.691	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	432.659	425
	Gældsforpligtelser i alt	3.242.659	3.235
	Passiver i alt	11.127.532	11.140
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december						
Saldo primo	40	5.985	58	25	50	6.158
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-50	-50
Årets henlæggelse til re- serve, ej resultatdispo- neret	0	0	-58	0	0	-58
Årets resultat	0	0	0	56	50	106
Egenkapital ultimo	40	5.985	0	81	50	6.156

Noter	2021	2020	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	210.000	260
	Øvrige personaleomkostninger	318	0
	Personaleomkostninger i alt	210.318	260
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	10.714	42
	Regulering af udskudt skat	-1.415	0
	Skat af årets resultat i alt	9.299	42
3	Grunde og bygninger		
	Kostpris 1. januar	9.345.563	0
	Tilgang i årets løb	172.202	9.346
	Kostpris 31. december	9.517.765	9.346
	Opskrivninger 1. januar	74.926	0
	Årets opskrivninger	0	75
	Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger	-74.926	0
	Opskrivninger 31. december	0	75
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-74.926	0
	Årets af- og nedskrivninger	-78.704	-75
	Afskrivninger 31. december	-153.630	-75
	Grunde og bygninger i alt	9.364.135	9.346
4	Andre værdipapirer og kapitalandele		
	Værdipapirer, primo	862.238	873
	Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	114.477	-11
	Værdipapirer i alt	976.715	862
	Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	976.715	862
5	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		

		2021	2020
Noter		DKK	1.000 DKK
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.810.000	2.810
7	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 2.810 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 9.364.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldsdato.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Scrapværdi
Grunde og bygninger	15 - 50 år	5.599.255

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristian Schjøtz-Christensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-949205094285

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-07-04 12:12:51 UTC

NEM ID 

Lars Lanther

Revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:42748557

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-07-04 12:14:18 UTC

NEM ID 

Peter Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:53370942

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-07-04 13:04:20 UTC

NEM ID 

Kristian Schjøtz-Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-949205094285

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-07-04 13:33:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AKMLE-4K8N7-0E12W-8A45F-H16KU-G6EBX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>