

**Ejendommene Østergade 23-25 ApS**  
Skovbakkevej 25  
8800 Viborg

**CVR-nummer 41 54 24 62**

## **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. juni 2023

---

Kristian Schjøtz-Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendommene Østergade 23-25 ApS  
Skovbakkevej 25  
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg  
CVR-nummer: 41 54 24 62  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Kristian Schjøtz-Christensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

### Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen  
Lars Lanther

## Ledelsespåtegning

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 29. juni 2023

**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 2022 - 31. december 2022 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, 29. juni 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Peter I. Jensen  
Registreret revisor  
mne29432

## 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.

Efter korrespondance med Skattestyrelsen vedrørende den skattefri virksomhedsomdannelse pr. 1. januar 2020, er egenkapitalen korrigeret med TDKK 873 og der er indregnet et stiftertilgodehavende på samme størrelse.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende, og skyldes urealiserede kurstab på værdipapirer.

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>372.186</b>	<b>361</b>
1	Personaleomkostninger	-190.275	-210
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-82.481	-79
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>99.430</b>	<b>72</b>
	Finansielle indtægter	517	115
	Finansielle omkostninger	-231.864	-72
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-131.916</b>	<b>115</b>
2	Skat af årets resultat	28.820	-9
	<b>Årets resultat</b>	<b>-103.096</b>	<b>106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	50.000	50
	Overført resultat	-153.096	56
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-103.096</b>	<b>106</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	9.281.654	9.364
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.281.654</b>	<b>9.364</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.281.654</b>	<b>9.364</b>
	Tilgodehavende skat	20.000	0
	Andre tilgodehavender	12.422	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>32.422</b>	<b>12</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	843.897	977
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>843.897</b>	<b>977</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>634.564</b>	<b>775</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.510.882</b>	<b>1.763</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.792.536</b>	<b>11.128</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
4	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overkurs ved emission	0	5.985
	Overført resultat	5.039.869	81
	Foreslået udbytte	50.000	50
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.129.869</b>	<b>6.156</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.700.430	1.729
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.700.430</b>	<b>1.729</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.810.000	2.810
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.810.000</b>	<b>2.810</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	222.642	223
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.203	128
	Selskabsskat	0	11
	Anden gæld	23.599	38
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	775.794	33
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.152.237</b>	<b>433</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.962.237</b>	<b>3.243</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.792.536</b>	<b>11.128</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overkurs ved emis- sion</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	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	81	50	6.156
Udbetalt udbytte	0	0	0	-50	-50
Korrektion til åbningsbalance 1/1 2020	0	-873	0	0	-873
Overkurs anvendt ved resultatdispo- nering	0	-5.112	5.112	0	0
Årets resultat	0	0	-153	50	-103
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>5.040</b>	<b>50</b>	<b>5.130</b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	190.000	210
Øvrige personaleomkostninger	275	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>190.275</b>	<b>210</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).		
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	11
Regulering af udskudt skat	-28.820	-2
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-28.820</b>	<b>9</b>
<b>3</b>		
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer, primo	976.715	862
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-132.818	114
Værdipapirer i alt	843.897	977
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>843.897</b>	<b>977</b>
<b>4</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>5</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.810.000	2.810
<b>6</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>7</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 2.810 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 9.282.		

## 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/-omkostninger".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 gældsmetode 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: 2b791258-2e21-44c9-a5e3-0d9afbaff7f

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-29 16:20:20 UTC



## Peter Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:36562521

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-06-29 17:44:10 UTC



## Kristian Schjøtz-Christensen

Dirigent

Serienummer: 2b791258-2e21-44c9-a5e3-0d9afbaff7f

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-06-29 19:27:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: YEH5H-3PC4Q-L8B73-NEEUN-WG2HW-VWQEE

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>