

**Østergaards Bolig ApS**  
**Birkevej 24, 8543 Hornslet**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 15 38 45 06**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2018.

---

Laurits Østergaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Østergaards Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 5. maj 2018

### **Direktion**

Laurits Østergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Østergaards Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Østergaards Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Risskov, den 5. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32783

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Østergaards Bolig ApS  
Birkevej 24  
8543 Hornslet

CVR-nr.: 15 38 45 06  
Stiftet: 1. august 1991  
Hjemsted: Syddjurs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Laurits Østergaard

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

**Modervirksomhed**

Laurits Østergaard Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift, investering og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 596.390 mod 892.979 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 236.799 mod 257.936 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Østergaards Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, udgifter til ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til udlejning.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstidder:

	Brugstid
Bygninger	25-50 år
(Scrapværdi udgør 50% af anskaffessummen)	

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Østergaards Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>596.390</b>	<b>892.979</b>
1 Personaleomkostninger	0	-220.020
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-132.973	-165.365
<b>Driftsresultat</b>	<b>463.417</b>	<b>507.594</b>
Andre finansielle indtægter	0	45
2 Øvrige finansielle omkostninger	-159.113	-179.442
<b>Resultat før skat</b>	<b>304.304</b>	<b>328.197</b>
Skat af årets resultat	-67.505	-70.261
<b>Årets resultat</b>	<b>236.799</b>	<b>257.936</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	259.827	327.019
Overføres til øvrige reserver	-23.028	-69.083
<b>Disponeret i alt</b>	<b>236.799</b>	<b>257.936</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.145.500	8.278.473
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.145.500</u>	<u>8.278.473</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.145.500</u></b>	<b><u>8.278.473</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.712	23.222
Tilgodehavender i alt		<u>68.712</u>	<u>23.222</u>
Likvide beholdninger		211.762	312.869
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>280.474</u></b>	<b><u>336.091</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.425.974</u></b>	<b><u>8.614.564</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Reserve for opskrivninger	805.967	828.995
5	Overført resultat	91.769	-168.057
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.097.736</u></b>	<b><u>860.938</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	430.786	453.987
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>430.786</u></b>	<b><u>453.987</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til pengeinstitutter	5.174.273	5.153.309
	Deposita	209.600	247.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.383.873</u>	<u>5.400.909</u>
	Gældsforpligtelser	20.000	58.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	77.707
	Gæld til tilknyttede virksomheder	951.888	1.021.895
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	90.706	7.744
	Anden gæld	413.985	733.384
	Periodeafgrænsningsposter	22.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.513.579</u>	<u>1.898.730</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.897.452</u></b>	<b><u>7.299.639</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.425.974</u></b>	<b><u>8.614.564</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	206.303
Andre omkostninger til social sikring	0	2.556
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>11.161</u>
	<b>0</b>	<b>220.020</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.249	39.445
Andre finansielle omkostninger	<u>121.864</u>	<u>139.997</u>
	<b>159.113</b>	<b>179.442</b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
100 stk A-anparter af nom. kr. 100.000		
100 stk B-anparter af nom. kr. 100.000		
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	828.995	898.078
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-23.028</u>	<u>-69.083</u>
	<b>805.967</b>	<b>828.995</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-168.058	-495.076
Årets overførte overskud eller underskud	<u>259.827</u>	<u>327.019</u>
	<b>91.769</b>	<b>-168.057</b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	5.194.273	5.211.309
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.000</u>	<u>-58.000</u>
	<b><u>5.174.273</u></b>	<b><u>5.153.309</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.074.000</u>	<u>5.094.000</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.019 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, bogført værdi 8.146 t.kr .

**8. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Laurits Østergaard Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 97 t.kr.