

Østergaards Bolig ApS
Birkevej 24, 8543 Hornslet

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 15 38 45 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2017.

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 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 25. januar 2017

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 2016 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 25. januar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

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 892.978 mod 553.654 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 257.936 mod 80.804 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer til indregning og måling.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 kildeskatter 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	892.978	553.654
1 Personaleomkostninger	-220.019	-243.438
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-165.365	-118.341
Driftsresultat	507.594	191.875
Andre finansielle indtægter	45	1.145
2 Øvrige finansielle omkostninger	-179.442	-83.571
Resultat før skat	328.197	109.449
3 Skat af årets resultat	-70.261	-28.645
Årets resultat	257.936	80.804
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	327.019	80.804
Overføres til øvrige reserver	-69.083	0
Disponeret i alt	257.936	80.804

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	0	32.988
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>32.988</u>
5 Grunde og bygninger	8.278.473	7.817.288
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.278.473</u>	<u>7.817.288</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.278.473</u>	<u>7.850.276</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	0	40.248
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>40.248</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.222	140.603
Andre tilgodehavender	0	76.807
Tilgodehavender i alt	<u>23.222</u>	<u>217.410</u>
Likvide beholdninger	<u>312.869</u>	<u>92</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>336.091</u>	<u>257.750</u>
Aktiver i alt	<u>8.614.564</u>	<u>8.108.026</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Reserve for opskrivninger	828.995	898.078
8 Overført resultat	-168.057	-495.076
Egenkapital i alt	<u>860.938</u>	<u>603.002</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	453.987	391.470
Hensatte forpligtelser i alt	<u>453.987</u>	<u>391.470</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	5.153.309	4.358.681
Deposita	247.600	181.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.400.909</u>	<u>4.540.181</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	58.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	373.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.707	36.437
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.021.895	1.008.450
Selskabsskat	7.744	0
Anden gæld	733.384	1.154.496
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.898.730</u>	<u>2.573.373</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.299.639</u>	<u>7.113.554</u>
Passiver i alt	<u>8.614.564</u>	<u>8.108.026</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	206.303	238.308
Andre omkostninger til social sikring	2.556	2.970
Personalemkostninger i øvrigt	<u>11.160</u>	<u>2.160</u>
	<u>220.019</u>	<u>243.438</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	39.445	41.465
Andre finansielle omkostninger	<u>139.997</u>	<u>42.106</u>
	<u>179.442</u>	<u>83.571</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.744	0
Årets regulering af udskudt skat	62.517	36.047
Skat vedørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>-7.402</u>
	<u>70.261</u>	<u>28.645</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Goodwill		
Kostpris primo	571.906	571.906
Afgang i årets løb	<u>-571.906</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>571.906</u>
Af- og nedskrivninger primo	-538.918	-502.927
Årets afskrivninger	-32.988	-35.991
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>571.906</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-538.918</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>32.988</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.748.464	7.748.464
Tilgang i årets løb	2.407.220	0
Afgang i årets løb	<u>-1.817.870</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>8.337.814</u>	<u>7.748.464</u>
Opskrivninger primo	852.023	875.051
Årets opskrivning	<u>-23.028</u>	<u>-23.028</u>
Opskrivninger ultimo	<u>828.995</u>	<u>852.023</u>
Af- og nedskrivninger primo	-783.199	-730.607
Årets afskrivninger	-109.349	-52.592
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>4.212</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-888.336</u>	<u>-783.199</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.278.473</u>	<u>7.817.288</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
100 stk A-anpart af nom. kr. 100.000		
100 stk B-anpart af nom. kr. 100.000		

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	898.078	898.078
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-69.083	0
	<u>828.995</u>	<u>898.078</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	-495.076	-575.880
Årets overførte overskud eller underskud	327.019	80.804
	<u>-168.057</u>	<u>-495.076</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er der udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 8.019 med pant i grunde og bygninger.

10. 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.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.