

# Østergaard Ejendoms Selskab ApS

Betonvej 15, 4000 Roskilde

CVR-nr. 26 31 45 26

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2021.

---

**Mikael Østergaard Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Østergaard Ejendoms Selskab 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. april 2021

### Direktion

Mikael Østergaard Hansen

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

---

### **Til anpartshaverne i Østergaard Ejendoms Selskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Østergaard Ejendoms Selskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 Etiske 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.

Viby Sj., den 6. april 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor  
mne31448

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Østergaard Ejendoms Selskab ApS  
Betonvej 15  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 26 31 45 26  
Stiftet: 9. november 2001  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Mikael Østergaard Hansen

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udljening af erhvervsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Østergaard Ejendoms Selskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Væsentlige fejl tidligere år

Den præsenterede resultatdisponering har i tidligere år ikke været i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, da resultatet blev posteret direkte på mellemværendet med moderselskabet. Fejlen er rettet på egenkapitalen, der således er forøget med t.kr. 1.782 primo året. Der har ikke været påvirkning på resultat og aktiver. Egenkapitalen er forøget med t.kr. 1.782 og gældsforpligtelserne er reduceret med tilsvarende beløb.

Der er foretaget en fordeling af realkreditgæld med forfald indenfor 12 måneder i sammenligningsåret. Dette har ikke medført påvirkninger på resultat, aktiver eller egenkapital. Der har været en forskydning mellem lang- og kort gældsforpligtelser under passiverne på t.kr. 103 i sammenligningsåret.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er ændret skøn for levetiden af ejendommen beliggende i selskabet. Ændringen betyder, at den årlige afskrivning er ændret fra t.kr. 48 til t.kr. 23 fra regnskabsåret 2020.

Den beløbsmæssige betydning af det ændrede skøn for aktiver udgør en forøgelse af aktiver, egenkapital og resultat på t.kr. 25 (før skat)

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

Modervirksomheden 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>207.863</b>	<b>206.743</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.297	-48.475
<b>Driftsresultat</b>	<b>184.566</b>	<b>158.268</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-25.620	-27.515
<b>Resultat før skat</b>	<b>158.946</b>	<b>130.753</b>
Skat af årets resultat	-40.084	-39.500
<b>Årets resultat</b>	<b>118.862</b>	<b>91.253</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	118.862	91.253
<b>Disponeret i alt</b>	<b>118.862</b>	<b>91.253</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.121.361	3.144.658
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.121.361</u>	<u>3.144.658</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.121.361</u></b>	<b><u>3.144.658</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>70.745</u>	<u>47</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>70.745</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.192.106</u></b>	<b><u>3.144.705</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.900.818	1.781.956
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.025.818</u></b>	<b><u>1.906.956</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
1 Gæld til realkreditinstitutter	959.996	1.063.078
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>959.996</u>	<u>1.063.078</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	103.083	102.921
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.875	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	40.084	39.500
Anden gæld	61.250	32.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>206.292</u>	<u>174.671</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.166.288</u></b>	<b><u>1.237.749</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.192.106</u></b>	<b><u>3.144.705</u></b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>3 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. **Gæld til realkreditinstitutter**

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år er t.kr. 546.

### 2. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.063 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.121 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Sjælland, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.121 t.kr..

### 3. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Østergaard Hansen Holding ApS, CVR-nr. 20441836 som administrationsselskab 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.

# Penneo

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

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

## Mikael Østergaard Hansen

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-148597498418

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-04-08 08:58:45Z

NEM ID 

## Morten Skovbjerg Kristiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:79637147

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-04-08 09:03:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IESEI-HJXHM-8QQZ-UF0H2-157IA-YXUDV

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](mailto: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>