

Ejendomsselskabet Østergaard A/S
Sankt Annæ Gade 1 A, 1. th., 1416 København K

CVR-nr. 28 29 72 03

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2024

Jens Erik Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Østergaard A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. maj 2024

Direktion

Jens Erik Østergaard

Bestyrelse

Eigil Pedersen
Formand

Jens Erik Østergaard

Pernille Østergaard

Jesper Østergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østergaard A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 17. maj 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østergaard A/S Sankt Annæ Gade 1 A, 1. th. 1416 København K
	CVR-nr.: 28 29 72 03
	Stiftet: 14. december 2004
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Eigil Pedersen, Formand Jens Erik Østergaard Pernille Østergaard Jesper Østergaard
Direktion	Jens Erik Østergaard
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Sydbank, Dalgasgade 22, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investeringer i kapitalandele og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -71 t.kr. mod -161 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.287 t.kr. mod -136 t.kr. sidste år.

En væsentlig andel af selskabets aktivitet er ejendomsinvesteringer. Årets resultat er påvirket af faldende værdi af ejendomme, som primært skyldes et højere renteniveau, der gør at afkastkravet for ejendomme stiger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergaard A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen samt unoterede kapitalandele, der ligeledes måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien af unoterede kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland fastsættes som den forholdsmæssige ejerandel af den totale dagsværdi for selskabet. Den totale dagsværdi for selskaber er fastsat, som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld efter hensyntagen til effekten på udskudt skat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Østergaard A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-70.904	-160.832
1 Personaleomkostninger	-542.977	-562.052
Driftsresultat	-613.881	-722.884
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-622.713	1.056.316
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	165.211	144.094
Andre finansielle indtægter	678.490	1.100.073
2 Øvrige finansielle omkostninger	-4.975.012	-1.790.411
Resultat før skat	-5.367.905	-212.812
3 Skat af årets resultat	80.806	77.154
Årets resultat	-5.287.099	-135.658
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-622.713	1.056.316
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Disponeret fra overført resultat	-4.664.386	-1.691.974
Disponeret i alt	-5.287.099	-135.658

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	7.433.848	8.056.561
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.433.848</u>	<u>8.056.561</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.433.848</u>	<u>8.056.561</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.429.260	2.983.243
	Tilgodehavende selskabsskat	19.252	83.550
	Tilgodehavender i alt	<u>3.448.512</u>	<u>3.066.793</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.311.519	27.426.145
	Værdipapirer i alt	<u>22.311.519</u>	<u>27.426.145</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.129</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.760.031</u>	<u>30.494.067</u>
	Aktiver i alt	<u>33.193.879</u>	<u>38.550.628</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.562.144	6.184.857
Overført resultat		18.536.961	23.201.347
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital i alt		<u>24.599.105</u>	<u>30.386.204</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		8.054.000	7.829.192
Anden gæld		540.774	335.232
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.594.774</u>	<u>8.164.424</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.594.774</u>	<u>8.164.424</u>
Passiver i alt		<u>33.193.879</u>	<u>38.550.628</u>

- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	5.128.541	24.893.321	0	30.521.862
Resultatandel	0	1.056.316	-1.691.974	500.000	-135.658
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	6.184.857	23.201.347	500.000	30.386.204
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Resultatandel	0	-622.713	-4.664.386	0	-5.287.099
	500.000	5.562.144	18.536.961	0	24.599.105

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	501.834	457.896
Pensioner	36.000	99.000
Andre omkostninger til social sikring	5.143	5.156
	542.977	562.052
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.975.012	1.790.411
	4.975.012	1.790.411
3. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	-80.806	-77.154
	-80.806	-77.154
	31/12 2023	31/12 2022
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2023	1.871.704	1.871.704
Kostpris 31. december 2023	1.871.704	1.871.704
Opskrivninger 1. januar 2023	6.184.857	5.128.541
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-622.713	1.056.316
Opskrivninger 31. december 2023	5.562.144	6.184.857
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.433.848	8.056.561

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2023	21.419.076	892.443
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.461.156	7.630

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for engagement med pengeinstitut ved pantsætning af værdipapirdepot med samlet kursværdi på 22.312 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 1.505 t.kr., som primært vedrører underskud til fremførsel.

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2023 i alt 10.383 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Jens Erik Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Erik Østergaard
Direktør
ID: ab2286c4-e491-4a29-b4f3-9c68a8ea0594
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 17:16:02
Underskrevet med MitID



Jens Erik Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Erik Østergaard
Bestyrelsesmedlem
ID: ab2286c4-e491-4a29-b4f3-9c68a8ea0594
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 17:16:02
Underskrevet med MitID



Eigil Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eigil Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: b33122c5-1eba-43bd-ac52-5dcb8ed32e75
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 10:10:44
Underskrevet med MitID



Pernille Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pernille Østergaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 19848b02-c144-44b4-bd4a-b65e1687d5fb
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 16:20:53
Underskrevet med MitID



Jesper Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Østergaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 69eb25e0-c266-4a6c-b182-4b0d49965432
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 17:54:09
Underskrevet med MitID



Tommy H. Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tommy Haubjerg Andersen
Revisor
ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 07:42:49
Underskrevet med MitID



Jens Erik Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Erik Østergaard
Dirigent
ID: ab2286c4-e491-4a29-b4f3-9c68a8ea0594
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 10:10:18
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.