

Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen ApS
Møllegården 83, 6933 Kibæk

CVR-nr. 34 46 37 27

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018

John Østergård
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen 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.

Kibæk, den 30. maj 2018

Direktion

John Reinhold Østergård

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen 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 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.

Herning, den 30. maj 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen ApS Møllegården 83 6933 Kibæk
	CVR-nr.: 34 46 37 27
	Stiftet: 21. marts 2012
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Reinhold Østergård
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Nordea A/S Østergade 4-6 7400 Herning
Modervirksomhed	J. Østergård Holding Kibæk ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt handel, industri, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -9 t.kr. mod 253 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -51 t.kr. mod 154 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen 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.

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 huslejeindtægter, lokaleomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

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
-----------	----------

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

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 Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen 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.

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

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-9.471	252.531
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.083	-39.083
Driftsresultat	-48.554	213.448
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.088
1 Øvrige finansielle omkostninger	-17.747	-20.060
Resultat før skat	-66.301	197.476
2 Skat af årets resultat	15.365	-43.442
Årets resultat	-50.936	154.034
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	154.034
Disponeret fra overført resultat	-50.936	0
Disponeret i alt	-50.936	154.034

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>1.456.334</u>	<u>1.495.417</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.456.334</u>	<u>1.495.417</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.456.334</u>	<u>1.495.417</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	244.492
	Udskudte skatteaktiver	23.397	8.032
	Andre tilgodehavender	<u>6.064</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>29.461</u>	<u>252.524</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.201</u>	<u>1.668</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.662</u>	<u>254.192</u>
	Aktiver i alt	<u>1.493.996</u>	<u>1.749.609</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	189.915	240.851
	Egenkapital i alt	<u>269.915</u>	<u>320.851</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	850.430	907.853
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>850.430</u>	<u>907.853</u>
6	Gældsforpligtelser	55.650	53.244
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	256.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	269.001	129.035
	Selskabsskat	0	39.512
	Anden gæld	42.500	42.614
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>373.651</u>	<u>520.905</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.224.081</u>	<u>1.428.758</u>
	Passiver i alt	<u>1.493.996</u>	<u>1.749.609</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.946	4.356
Andre finansielle omkostninger	12.801	15.704
	17.747	20.060
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	39.512
Årets regulering af udskudt skat	-15.365	3.930
	-15.365	43.442
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017		1.624.732
Kostpris 31. december 2017		1.624.732
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		129.315
Årets afskrivninger		39.083
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		168.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		1.456.334
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	80.000	80.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	240.851	86.817
Årets overførte overskud eller underskud	-50.936	154.034
	189.915	240.851

Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	55.650	633.084	906.080	961.097
	<u>55.650</u>	<u>633.084</u>	<u>906.080</u>	<u>961.097</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 906 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.456 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Østergård Holding Kibæk 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.