

**Ejendomsselskabet Østergård & Nielsen ApS**  
Møllegården 83, 6933 Kibæk

**CVR-nr. 34 46 37 27**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2022

---

John Østergård  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 6. juli 2022

**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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 6. juli 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Tommy H. Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	John Reinhold Østergård
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea A/S Østergade 4-6 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	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 bruttofortjeneste udgør 31 t.kr. mod -15 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -24 t.kr. mod -57 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

## 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	25-50 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>31.256</b>	<b>-14.840</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.083	-39.083
<b>Driftsresultat</b>	<b>-7.827</b>	<b>-53.923</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-22.421	-19.150
<b>Resultat før skat</b>	<b>-30.248</b>	<b>-73.073</b>
2 Skat af årets resultat	6.603	16.076
<b>Årets resultat</b>	<b>-23.645</b>	<b>-56.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-23.645	-56.997
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-23.645</b>	<b>-56.997</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.300.002</u>	<u>1.339.085</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.300.002</u>	<u>1.339.085</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.300.002</u></b>	<b><u>1.339.085</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	27.441
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>37.991</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>65.432</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.177</u>	<u>28.943</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.177</u></b>	<b><u>94.375</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.307.179</u></b>	<b><u>1.433.460</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-2.547	21.098
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>77.453</b></u>	<u><b>101.098</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.110	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>1.110</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	626.658	681.527
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>626.658</u>	<u>681.527</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	54.638	56.789
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	534.131	579.218
	Anden gæld	6.689	8.328
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>601.958</u>	<u>650.835</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.228.616</b></u>	<u><b>1.332.362</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>1.307.179</b></u>	<u><b>1.433.460</b></u>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	78.095	158.095
Årets overførte overskud eller underskud	0	-56.997	-56.997
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	21.098	101.098
Årets overførte overskud eller underskud	0	-23.645	-23.645
	<b>80.000</b>	<b>-2.547</b>	<b>77.453</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.742	11.658
Andre finansielle omkostninger	6.679	7.492
	<b>22.421</b>	<b>19.150</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-20.025
Årets regulering af udskudt skat	-6.603	3.949
	<b>-6.603</b>	<b>-16.076</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.624.732	1.624.732
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>1.624.732</b>	<b>1.624.732</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-285.647	-246.564
Årets afskrivninger	-39.083	-39.083
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-324.730</b>	<b>-285.647</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.300.002</b>	<b>1.339.085</b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	681.296	738.316
Heraf forfalder inden for 1 år	-54.638	-56.789
	<b>626.658</b>	<b>681.527</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	416.071	472.023
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 681 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.300 t.kr.		

## Noter

---

### 6. 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.