

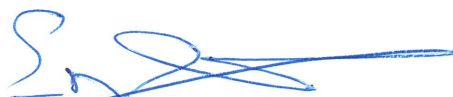
Østergaard Bolig ApS

**Kalundborgvej 35C
4460 Snertinge**

CVR-nr. 37 18 69 88

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. december 2019



Erik Østergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Østergaard Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snertinge, den 2. december 2019

Direktion



Erik Østergaard
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Østergaard Bolig ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Østergaard Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

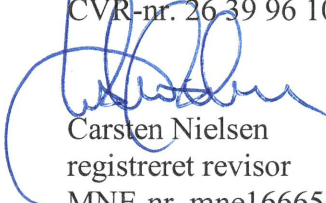
Den uafhængige revisors reviewerklæring

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 2. december 2019

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 39 96 10



Carsten Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne16665

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østergaard Bolig ApS
Kalundborgvej 35C
4460 Snertinge

CVR-nr.: 37 18 69 88

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 28. oktober 2015

Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Erik Østergaard, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2.
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udlejning, køb og salg af erhvervsejendomme og beboelsesejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 415.832, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.838.059.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergaard Bolig ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter, samt fortjeneste på salg af ejendomme.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsnejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		996.788	643.333
Personaleomkostninger	1	-253.343	-124.206
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		743.445	519.127
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-94.578	471.796
Resultat før finansielle poster		648.867	990.923
Finansielle indtægter		12.065	11.090
Finansielle omkostninger		-245.428	-359.305
Resultat før skat		415.504	642.708
Skat af årets resultat	2	328	-283.000
Årets resultat		415.832	359.708
Overført resultat		415.832	359.708
		415.832	359.708

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		11.775.000	12.450.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.775.000</u>	<u>12.450.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.775.000</u>	<u>12.450.000</u>
Andre tilgodehavender		91.119	11.225
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		248.308	368.536
Periodeafgrænsningsposter		31.503	34.906
Tilgodehavender		<u>370.930</u>	<u>414.667</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>194.992</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>370.930</u>	<u>609.659</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.145.930</u></u>	<u><u>13.059.659</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		53.079	53.079
Overført resultat		4.784.980	4.369.148
Egenkapital		4.838.059	4.422.227
Hensættelse til udskudt skat		1.094.292	1.351.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.094.292	1.351.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.715.222	3.619.779
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.715.222	3.619.779
Gæld til realkreditinstitutter	4	72.591	115.881
Banker	4	1.042.161	797.296
Modtagne forudbetalinger fra kunder		227.850	240.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		618.134	125.863
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.529.669	2.284.956
Selskabsskat		0	90.887
Anden gæld		7.952	11.670
Kortfristede gældsforpligtelser		3.498.357	3.666.653
Gældsforpligtelser i alt		6.213.579	7.286.432
Passiver i alt		12.145.930	13.059.659
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	53.079	4.369.148	4.422.227
Årets resultat	0	415.832	415.832
Egenkapital 30. juni 2019	<u>53.079</u>	<u>4.784.980</u>	<u>4.838.059</u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	151.150	120.382
Andre omkostninger til social sikring	1.003	626
Andre personaleomkostninger	<u>101.190</u>	<u>3.198</u>
	<u>253.343</u>	<u>124.206</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-328</u>	<u>283.000</u>
	<u>-328</u>	<u>283.000</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investerings ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2018		7.156.487
Tilgang i årets løb		623.903
Afgang i årets løb		<u>-947.954</u>
Kostpris 30. juni 2019		6.832.436
Opskrivninger 1. juli 2018		5.293.513
Årets opskrivninger		251.106
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver		<u>-602.055</u>
Opskrivninger 30. juni 2019		<u>4.942.564</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u>11.775.000</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.487.899	3.195.968
Mellem 1 og 5 år	<u>227.323</u>	<u>423.811</u>
Langfristet del	2.715.222	3.619.779
Inden for et år	<u>72.591</u>	<u>115.881</u>
	<u>2.787.813</u>	<u>3.735.660</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tinghøj Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR kr.1.927.858 er der givet pant i ejendommen Enghavevej 1, Holbæk, Slagelsevej 148, Kalundborg, Anton Niensensvej 11, Kalundborg, Oddenvejen 132, Nykøbing Sjælland, Gunhøjvej 1, Føllenslev, Engtoften 5, Eskebjerg, Eskebjergvej 63, Eskebjerg og Eskebjerg Strandvej 15 og 17, Eskebjerg.

Til sikkerhed for gæld til DLR kr.926.938.000 er der givet pant i ejendommen Lyngvej 9, Højby og Enggårdsvej 40, Jerslev.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 11.775.000, heraf vurderes kr. 8.225.000 at være omfattet af pantsætningerne og ejendom købt 7/6 2019, hvor der ikke er tinglyst pantsætning udgør kr. 700.000.