

Østergaard Bolig ApS  
Kalundborgvej 35A  
4460 Snertinge

CVR-nr: 37 18 69 88

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2016 til 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2017

Erik Østergaard  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Østergaard Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Snertinge, den 19. december 2017

Direktion:

Erik Østergaard

**Til kapitalejerne i Østergaard Bolig ApS**

**Reviewerkklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Østergaard Bolig ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet 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.

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for at udtrykke en konklusion om regnskabet.

**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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 19. december 2017

**Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S**

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610

Carsten Nielsen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Østergaard Bolig ApS  
Kalundborgvej 35A  
4460 Snertinge

CVR-nr.: 37 18 69 88  
Stiftet: 28. oktober 2015  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Erik Østergaard

**Revisor**

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

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og køb og salg af erhvervsejendomme og beboelsesejendomme.

### **Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Østergaard Bolig ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringssejendommens driftsomkostninger**

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, salg, autodrift, operationel leasing, lokaler, administration, tab på debitorer mv.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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 erhvervsejendomme 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **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.



### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>693.289</b>	<b>-3.485</b>
1 Personalemkostninger	-94.422	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>598.867</b>	<b>-3.485</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.423.380	1.398.335
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>4.022.247</b>	<b>1.394.850</b>
Andre finansielle indtægter	20.114	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.452	749
Andre finansielle omkostninger	-181.043	-47.463
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.870.770</b>	<b>1.348.136</b>
Skat af årets resultat	-856.605	-302.282
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>3.014.165</b>	<b>1.045.854</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	3.014.165	1.045.854
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>3.014.165</b>	<b>1.045.854</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017  
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	11.945.000	3.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.945.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>11.945.000</b>	<b>3.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	454.756	372.369
Andre tilgodehavender	1.080.000	900.000
Periodeafgrænsningsposter	22.210	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.556.966</b>	<b>1.272.369</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.556.966</b>	<b>1.272.369</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.501.966</b>	<b>4.272.369</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	53.079	2.500
Overført resultat	4.009.440	1.045.854
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>4.062.519</b>	<b>1.048.354</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.068.000	302.282
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.068.000</b>	<b>302.282</b>
Prioritetsgæld	4.105.814	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.105.814</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	134.879	0
Kreditinstitutter	1.108.168	1.646.866
Selskabsskat	90.887	0
Anden gæld	1.570.454	1.104.253
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.361.245	170.614
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.265.633</b>	<b>2.921.733</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.371.447</b>	<b>2.921.733</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.501.966</b>	<b>4.272.369</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2016/17	2015/16
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	92.429	0
Andre omkostninger til social sikring	1.993	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>94.422</b>	<b>0</b>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit : 1

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	2.500	50.579	0	53.079
Reserve for iværksættersekskab	50.579	-50.579	0	0
Overført resultat	1.045.854	-50.579	3.014.165	4.009.440
	<b>1.098.933</b>	<b>-50.579</b>	<b>3.014.165</b>	<b>4.062.519</b>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	4.240.693	134.879	3.101.150
	<b>4.240.693</b>	<b>134.879</b>	<b>3.101.150</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i en koncern. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til DLR kr.2.022.320 er der givet pant i ejendommen Enghavevej 1, Holbæk, Slagelsevej 148, Kalundborg, Anton Nielsensvej 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 BRF Kredit kr. 173.752 er der givet pant i ejendommen Skippingevej 3, Snertinge.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark kr.578.498 er der givet pant i ejendommen Lyngvej 9, Højby.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark kr. 246.341 er der givet pant i ejendommen Vallekildevej 57, Hørve.

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit kr. 217.763 er der givet pant i ejendommen Sorøvej 12, Høng.

Til sikkerhed for gæld til Totalkredti kr. 459.224 er der givet pant i ejendommen Årbygade 43, Kalundborg.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 11.945.000, heraf vurderes kr. 9.650.000 at være omfattet af pantsætningerne.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Erik Schou Østergaard

Som Direktør

---

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-792293553552 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2017 kl.: 22:22:26

## Carsten Nielsen

Som Registreret revisor

---

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  
RID: 1059477860054 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2017 kl.: 22:25:45

## Erik Schou Østergaard

Som Dirigent

---

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-792293553552 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2017 kl.: 22:36:41

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 291b79a9YrnWW7811105