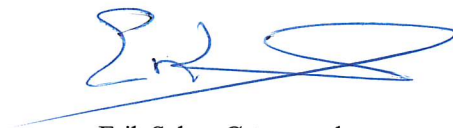


Østergaard Bolig ApS
Tingvej 5
4460 Snertinge

CVR-nr: 37 18 69 88

ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12 / 12 2018



Erik Schou Østergaard
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Snertinge, den 12. december 2018

Direktion:

Erik Schou Østergaard

Til kapitalejerne i Østergaard Bolig ApS

Reviewerklæring på regnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Østergaard Bolig ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført review af koncernregnskabet og årsregnskabet for Østergaard Bolig ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt pengestrømsopgørelse for koncernen.

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.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vort review 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 reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

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

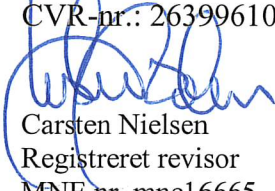
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kalundborg, den 12. december 2018

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610



Carsten Nielsen

Registreret revisor

MNE nr. mne16665

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Østergaard Bolig ApS
Tingvej 5
4460 Snertinge

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

Direktion

Erik Schou Østergaard

Revisor

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

GENERELT

Årsregnskabet for Østergaard Bolig ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Årsregnskabet 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet indgår i en koncern og er som følge heraf sambeskattet med denne. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og bliver afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. P. t. 22%. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 proventuet 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

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTORESULTAT	640.137	693.289
1 Personaleomkostninger	-121.008	-94.422
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	519.129	598.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	471.796	3.423.380
DRIFTSRESULTAT	990.925	4.022.247
Andre finansielle indtægter	0	20.114
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.090	9.452
Andre finansielle omkostninger	-359.307	-181.043
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	642.708	3.870.770
Skat af årets resultat	-283.000	-856.605
ÅRETS RESULTAT	359.708	3.014.165
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	359.708	3.014.165
DISPONERET I ALT	359.708	3.014.165

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

AKTIVER

	2018	2017
2 Grunde og bygninger	12.450.000	11.945.000
Materielle anlægsaktiver	12.450.000	11.945.000
ANLÆGSAKTIVER	12.450.000	11.945.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	368.535	454.755
Andre tilgodehavender	11.225	1.080.000
Periodeafgrænsningsposter	34.906	22.210
Tilgodehavender	414.666	1.556.965
Likvide beholdninger	194.992	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	609.658	1.556.965
AKTIVER	13.059.658	13.501.965

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	53.079	53.079
Overført resultat	4.369.148	4.009.440
3 EGENKAPITAL	4.422.227	4.062.519
4 Hensættelse til udskudt skat	1.351.000	1.068.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.351.000	1.068.000
Prioritetsgæld	3.619.779	4.105.814
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.619.779	4.105.814
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	115.881	134.879
Kreditinstitutter	797.295	1.108.168
Selskabsskat	90.887	90.887
Anden gæld	377.633	1.570.453
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.284.956	1.361.245
Kortfristede gældsforpligtelser	3.666.652	4.265.632
GÆLDSFORPLIGTELSER	7.286.431	8.371.446
PASSIVER	13.059.658	13.501.965
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger	120.382	92.965
Andre omkostninger til social sikring	626	1.457
Personalemkostninger i alt	121.008	94.422

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	7.123.283
Tilgang i årets løb	1.872.909
Afgang i årets løb	-1.899.488
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2018	7.096.704
	<hr/>
Opskrivninger, primo	4.821.717
Årets opskrivninger	1.341.874
Afgang i årets løb	-810.295
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2018	5.353.296
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	12.450.000
	<hr/> <hr/>

Specificeres således:

Østergaardsvej 18, Fårevejle	kr. 350.000
Oddenvejen 132, Nykøbing Sjælland	kr. 550.000
Enghavevej 1, Holbæk	kr. 1.300.000
Eskebjerg Strandvej 17, Eskebjerg	kr. 450.000
Eskebjerg Strandvej 156, Eskebjerg	kr. 375.000
Anton Nielsensvej 11, Ugerløse	kr. 300.000
Slagelsevej 148, Kalundborg	kr. 825.000
Eskebjergvej 63, Eskebjerg	kr. 600.000
Gunhøjvej 1, Føllenslev	kr. 550.000
Engtoften 25, Eskebjerg	kr. 750.000
Lyngvej 9, Højby	kr. 950.000
Årbygade 43, Kalundborg	kr. 1.000.000
Sorøvej 12, Høng	kr. 550.000
Vallekildevej 57, Hørve	kr. 800.000
Håndværkervangen 12, Asnæs	kr. 150.000
Enggårdsvej 40, Jerslev Sjælland	kr. 1.150.000
Skamlebækvej 27, Fårevejle	kr. 850.000
Krydset 4, Holbæk	kr. 950.000

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	53.079	0	53.079
Overført resultat	4.009.440	359.708	4.369.148
	<u>4.062.519</u>	<u>359.708</u>	<u>4.422.227</u>
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
4 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	12.450.000	6.342.081	6.107.919
Omsætningsaktiver	609.658	574.753	34.905
Skattemæssige underskud	0	650.179	-650.179
Langfristede gældsforpligtelser	-3.619.779	-3.619.779	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-3.666.652	-3.666.652	0
	<u>5.773.227</u>	<u>280.582</u>	<u>5.492.645</u>
Hensættelse til udskudt skat			<u>1.351.000</u>
Hensættelser til udskudt skat primo			1.068.000
Årets ændringer indregnet i resultatopgørelsen			283.000
Hensættelse til udskudt skat			<u>1.351.000</u>
		2018	2017
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
5 Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	4.240.693	3.735.660	115.881
	<u>4.240.693</u>	<u>3.735.660</u>	<u>115.881</u>
			<u>3.195.968</u>

2018

2017

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR kr.1.975.677 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.1.400.000 er der givet pant i ejendommen Lyngvej 9, Højby.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark kr. 426.965 er der givet pant i ejendommen Krydset 4, Holbæk.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 12.450.000, heraf vurderes kr. 7.650.000 at være omfattet af pantsætningerne.