

## **Østergaard Bolig ApS**

**Kalundborgvej 35C  
4460 Snertinge**

**CVR-nr. 37 18 69 88**

### **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. december 2023

---

**Erik Østergaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 20. december 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023, 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 relevante 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.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 20. december 2023

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

Carsten Nielsen  
registreret revisor  
mne16665

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Østergaard Bolig ApS  
Kalundborgvej 35C  
4460 Snertinge

CVR-nr.: 37 18 69 88

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 beboelsejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 317.770, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.931.205.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergaard Bolig ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse mm.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

#### **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 nettoprovenuet 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

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.391.437</b>	<b>546.843</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-123.062</u>	<u>-138.267</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.268.375</b>	<b>408.576</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		<u>-1.232.648</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>35.727</b>	<b>1.408.576</b>
Finansielle indtægter		490.418	0
Finansielle omkostninger		<u>-120.790</u>	<u>-105.697</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>405.355</b>	<b>1.302.879</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-87.585</u>	<u>-269.511</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>317.770</u></b>	<b><u>1.033.368</u></b>
Overført resultat		<u>317.770</u>	<u>1.033.368</u>
		<b><u>317.770</u></b>	<b><u>1.033.368</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>10.150.000</u>	<u>12.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>10.150.000</b></u>	<u><b>12.300.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>10.150.000</b></u>	<u><b>12.300.000</b></u>
Andre tilgodehavender		1.995.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.448</u>	<u>29.269</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.021.448</b></u>	<u><b>29.269</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.021.448</b></u>	<u><b>29.269</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.171.448</b></u></u>	<u><u><b>12.329.269</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		53.079	53.079
Overført resultat		<u>6.878.126</u>	<u>6.560.356</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.931.205</u></b>	<b><u>6.613.435</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.203.661</u>	<u>1.476.436</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.203.661</u></b>	<b><u>1.476.436</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.577.764	2.062.104
Selskabsskat		<u>360.360</u>	<u>66.968</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.938.124</u></b>	<b><u>2.129.072</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	37.676	69.552
Banker	4	1.024.581	977.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder		136.858	204.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.575	128.795
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.235	220.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		447.270	468.780
Selskabsskat		66.968	36.960
Anden gæld		<u>8.295</u>	<u>4.355</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.098.458</u></b>	<b><u>2.110.326</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.036.582</u></b>	<b><u>4.239.398</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.171.448</u></b>	<b><u>12.329.269</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	53.079	6.560.356	6.613.435
Årets resultat	0	317.770	317.770
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>53.079</u></b>	<b><u>6.878.126</u></b>	<b><u>6.931.205</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	110.743	122.962
Andre omkostninger til social sikring	581	1.454
Andre personaleomkostninger	<u>11.738</u>	<u>13.851</u>
	<b><u>123.062</u></b>	<b><u>138.267</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	360.360	66.968
Årets udskudte skat	<u>-272.775</u>	<u>202.543</u>
	<b><u>87.585</u></b>	<b><u>269.511</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>5.593.342</u>
Kostpris 1. juli 2022		5.593.342
Tilgang i årets løb		11.100
Afgang i årets løb		<u>-928.452</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>4.675.990</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		6.706.658
Årets værdireguleringer		<u>-1.232.648</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>5.474.010</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<b><u>10.150.000</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.473.539	1.829.213
Mellem 1 og 5 år	104.225	232.891
Langfristet del	1.577.764	2.062.104
Inden for et år	37.676	69.552
	<b>1.615.440</b>	<b>2.131.656</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	360.360	66.968
Langfristet del	360.360	66.968
Øvrig kortfristet skattegæld	66.968	36.960
Kortfristet del	66.968	36.960
	<b>427.328</b>	<b>103.928</b>

### 5 Eventualforpligtelser

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. 1.293.702 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. 380.292 er der givet pant i ejendommen Enggårdsvej 40, Jerslev.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 10.150.000, heraf vurderes kr. 7.600.000 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.

## Carsten Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Nielsen  
Registreret revisor  
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
ID: ee2de723-3ef3-4aac-ab7b-28c1537f6ca2  
Tidspunkt for underskrift: 08-01-2024 kl.: 10:41:09  
Underskrevet med MitID



## Erik Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Schou Østergaard  
Dirigent  
På vegne af Tinghøj 5 Holding ApS  
ID: 90ab1d6f-592f-4d9a-acff-37ea67cda2fe  
Tidspunkt for underskrift: 08-01-2024 kl.: 12:19:13  
Underskrevet med MitID



## Erik Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Schou Østergaard  
Direktør  
På vegne af Tinghøj 5 Holding ApS  
ID: 90ab1d6f-592f-4d9a-acff-37ea67cda2fe  
Tidspunkt for underskrift: 08-01-2024 kl.: 12:19:13  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cb9e60yMrQX251469196

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).