

Østergaard Bolig ApS

**Kalundborgvej 35C
4460 Snertinge**

CVR-nr. 37 18 69 88

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. december 2022

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	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 28. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 28. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.033.368, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.613.435.

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 2021/22 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 2021/22 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.

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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		546.843	485.125
Personaleomkostninger	1	<u>-138.267</u>	<u>-176.659</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		408.576	308.466
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		<u>1.000.000</u>	<u>600.605</u>
Resultat før finansielle poster		1.408.576	909.071
Finansielle indtægter		0	2.608
Finansielle omkostninger		<u>-105.697</u>	<u>-154.564</u>
Resultat før skat		1.302.879	757.115
Skat af årets resultat	2	<u>-269.511</u>	<u>-258.809</u>
Årets resultat		<u>1.033.368</u>	<u>498.306</u>
Foreslået udbytte		0	110.000
Overført resultat		<u>1.033.368</u>	<u>388.306</u>
		<u>1.033.368</u>	<u>498.306</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>12.300.000</u>	<u>11.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.300.000</u>	<u>11.300.000</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>24.154</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>24.154</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.300.000</u>	<u>11.324.154</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.269</u>	<u>28.809</u>
Tilgodehavender		<u>29.269</u>	<u>28.809</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>29.269</u>	<u>28.809</u>
Aktiver i alt		<u>12.329.269</u>	<u>11.352.963</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		53.079	53.079
Overført resultat		6.560.356	5.526.988
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	110.000
Egenkapital		<u>6.613.435</u>	<u>5.690.067</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.476.436	1.273.893
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.476.436</u>	<u>1.273.893</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.062.104	2.130.175
Selskabsskat		66.968	12.122
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.129.072</u>	<u>2.142.297</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	69.552	68.756
Banker	4	977.151	940.173
Modtagne forudbetalinger fra kunder		204.458	196.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.795	116.349
Gæld til tilknyttede virksomheder		220.275	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		468.780	861.788
Selskabsskat		36.960	49.676
Anden gæld		4.355	13.264
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.110.326</u>	<u>2.246.706</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.239.398</u>	<u>4.389.003</u>
Passiver i alt		<u>12.329.269</u>	<u>11.352.963</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	53.079	5.526.988	110.000	5.690.067
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.000	-110.000
Årets resultat	0	1.033.368	0	1.033.368
Egenkapital 30. juni 2022	53.079	6.560.356	0	6.613.435

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	122.962	155.549
Andre omkostninger til social sikring	1.454	1.092
Andre personaleomkostninger	<u>13.851</u>	<u>20.018</u>
	<u>138.267</u>	<u>176.659</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	66.968	36.960
Årets udskudte skat	<u>202.543</u>	<u>221.849</u>
	<u>269.511</u>	<u>258.809</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021		<u>5.617.737</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>5.617.737</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021		5.682.263
Årets værdireguleringer		<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022		<u>6.682.263</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>12.300.000</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.829.213	1.902.037
Mellem 1 og 5 år	232.891	228.138
Langfristet del	2.062.104	2.130.175
Inden for et år	69.552	68.756
	2.131.656	2.198.931
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	66.968	12.122
Langfristet del	66.968	12.122
Øvrig kortfristet skattegæld	36.960	49.676
Kortfristet del	36.960	49.676
	103.928	61.798

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. 1.793.447 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. 391.682 er der givet pant i ejendommen Enggårdsvej 40, Jerslev.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 12.300.000, 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 NemID var:
Carsten Nielsen
Registreret revisor
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
ID: 1059477860054
Tidspunkt for underskrift: 28-12-2022 kl.: 17:09:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

Erik Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Schou Østergaard
Dirigent
ID: 90ab1d6f-592f-4d9a-acff-37ea67cda2fe
Tidspunkt for underskrift: 28-12-2022 kl.: 21:11:57
Underskrevet med MitID

Mit 

Erik Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Schou Østergaard
Direktør
ID: 90ab1d6f-592f-4d9a-acff-37ea67cda2fe
Tidspunkt for underskrift: 28-12-2022 kl.: 21:11:57
Underskrevet med MitID

Mit 

This document has esignatur Agreement-ID: 4bc278QZYHJ248996971

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.