



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ØSTERGAARD EJENDOMSINVEST APS**

**C/O JOHN ERLAND ØSTERGAARD, BLICHERSVEJ 85, 5230 ODENSE M**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. februar 2024

---

John Erland Østergaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Østergaard Ejendomsinvest ApS c/o John Erland Østergaard, Blichersvej 85 5230 Odense M
	CVR-nr.: 38 29 65 66
	Stiftet: 29. december 2016
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kirsten Østergaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Østergaard Ejendomsinvest 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. februar 2024

Direktion:

---

Kirsten Østergaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Østergaard Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Østergaard Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 2. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendo samt enhver efter direktionens skøn dermed forbundet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-19.125</b>	<b>-14.298</b>
Personaleomkostninger.....	1	-84.000	-84.000
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-103.125</b>	<b>-98.298</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-42.664	-273
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-145.789</b>	<b>-98.571</b>
Skat af årets resultat.....	3	37.127	14.162
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-108.662</b>	<b>-84.409</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-108.662	-84.409
<b>I ALT.....</b>		<b>-108.662</b>	<b>-84.409</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		17.000	17.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	17.000	17.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.000</b>	<b>17.000</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.578.000	1.578.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		37.127	14.162
Tilgodehavender.....	5	1.615.127	1.592.162
Likvide beholdninger.....		106.037	16.144
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.721.164</b>	<b>1.608.306</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.738.164</b>	<b>1.625.306</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		441.690	550.352
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>491.690</b>	<b>600.352</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.232.264	1.013.817
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		65	65
Anden gæld.....		6.145	3.072
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.246.474	1.024.954
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.246.474</b>	<b>1.024.954</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.738.164</b>	<b>1.625.306</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	550.352	600.352
Forslag til resultatdisponering.....		-108.662	-108.662
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>441.690</b>	<b>491.690</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	84.000	84.000	
	<b>84.000</b>	<b>84.000</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	42.609	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	55	273	
	<b>42.664</b>	<b>273</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-37.127	-14.162	
	<b>-37.127</b>	<b>-14.162</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....		17.000	
Kostpris 31. december 2023.....		17.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		17.000	
	2023 kr.	2022 kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>5</b>
Andre tilgodehavender.....	1.578.000	1.578.000	
	<b>1.578.000</b>	<b>1.578.000</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 2 tkr., som henfører sig til underskud til fremførsel. Det udskudte skatteaktiv bliver ikke indregnet i selskabets balance grundet tvivl om tidspunktet for den fremtidige udnyttelse heraf.

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ØSTERGAARD HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring på samlet 2.700 tkr. til fordel for tilgodehavendet i Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense C ApS med bogført værdi på 1.578 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østergaard Ejendomsinvest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

#### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.