

Østergaard & Nielsen Ejendomme ApS

Kjærs Mølle Vej 12
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/03/2019

Ole Østergaard Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 11 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Østergaard & Nielsen Ejendomme ApS
Kjærs Mølle Vej 12
9000 Aalborg

CVR-nr: 38512749

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Generalforsamlingen har også for 2019 fravalgt revision.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne. Året giver et underskud, blandt andet som følge af erhvervelse af ny ejendom.

Mere end halvdelen af selskabets kapital er tabt. Det forventes, at selskabet kan reetablere kapitalen ved egen drift over en kort årrække.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den udarbejdede årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Aalborg, den 11/03/2019

Direktion

Ole Østergaard Nielsen
direktør

Lars Ersted Nielsen
direktør

Ledelsesberetning

Se ledelsespåtegningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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 kostpris med fradrag af afskrivninger.

Investeringsejendomme afskrives over 20 år. Der afskrives på kostprisen med fradrag af scrapværdi.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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 af-dragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 24.864 | 925 |
| Personaleomkostninger | | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -26.911 | -12.911 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -2.047 | -11.986 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -79.215 | -39.574 |
| Ordinært resultat før skat | | -81.262 | -51.560 |
| Skat af årets resultat | | 17.318 | 11.342 |
| Årets resultat | | -63.944 | -40.218 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -63.944 | -40.218 |
| I alt | | -63.944 | -40.218 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 1.770.360 | 931.391 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 1.770.360 | 931.391 |
| Anlægsaktiver i alt | | 1.770.360 | 931.391 |
| Udskudte skatteaktiver | | 28.660 | 11.342 |
| Andre tilgodehavender | | 20.000 | 1.000 |
| Tilgodehavender i alt | | 48.660 | 12.342 |
| Likvide beholdninger | | 90.207 | 396.869 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 138.867 | 409.211 |
| Aktiver i alt | | 1.909.227 | 1.340.602 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -104.162 | -40.218 |
| Egenkapital i alt | | -54.162 | 9.782 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.053.198 | 475.122 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1 | 1.053.198 | 475.122 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 36.905 | 16.504 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 8.031 | 7.400 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 854.755 | 821.294 |
| Deposita | | 10.500 | 10.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 910.191 | 855.698 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.963.389 | 1.330.820 |
| Passiver i alt | | 1.909.227 | 1.340.602 |

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.090.103 | 36.905 | 1.053.198 | 905.871 |
| | 1.090.103 | 36.905 | 1.053.198 | 905.871 |

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er givet pant i ejendommene, Ryesgade 55, Aalborg og Revlingebakken 33, Aalborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 1.770.360.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------------|-------------|
| | 2018 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |