

## **Nadia Østergaard Ejendomme ApS**

Søvænget 3  
8800 Viborg

**CVR-nr. 38 67 72 33**

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. juli 2023

**dirigent Heini Rene Østergaard**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nadia Østergaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. juni 2023

### **Direktion**

Heini Rene Østergaard

Nadia Østergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### ***Til kapitalejeren i Nadia Østergaard Ejendomme ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nadia Østergaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 30. juni 2023

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65

Villy Rabe Bech Moustén  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34279

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nadia Østergaard Ejendomme ApS Søværnet 3 8800 Viborg
	CVR-nr.: 38 67 72 33
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 18. maj 2017
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Viborg
<b>Direktion</b>	Heini Rene Østergaard Nadia Østergaard
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Tandlæge Nadia Østergaard ApS
<b>Revision</b>	Aros statsautoriserede revisorer statsautoriseret revisionsinteressentskab Øster Allé 56, Tårn F1, 3. sal 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nadia Østergaard Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 finansiell 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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### ***Ejendom***

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50-100 år

## Anvendt regnskabspraksis

Restværdi: 0-10%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Depositum**

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>796.322</b>	<b>709.912</b>
Af- og nedskrivninger af materielle		-211.344	-174.809
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>584.978</b>	<b>535.103</b>
Finansielle indtægter	1	1.860	0
Finansielle omkostninger	2	-526.160	-394.937
<b>Resultat før skat</b>		<b>60.678</b>	<b>140.166</b>
Skat af årets resultat	3	-60.654	-69.718
<b>Årets resultat</b>		<b><u>24</u></b>	<b><u>70.448</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>24</u>	<u>70.448</u>
		<b><u>24</u></b>	<b><u>70.448</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>16.966.855</u>	<u>14.406.819</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.966.855</b></u>	<u><b>14.406.819</b></u>
Deposita		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>20.000</b></u>	<u><b>20.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.986.855</b></u>	<u><b>14.426.819</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.721	0
Andre tilgodehavender		<u>7.260</u>	<u>299.917</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>78.981</b></u>	<u><b>299.917</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>50.747</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>78.981</b></u>	<u><b>350.664</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>17.065.836</b></u></u>	<u><u><b>14.777.483</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>617.639</u>	<u>617.615</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>667.639</u></b>	<b><u>667.615</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.795.175</u>	<u>8.669.243</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>10.795.175</u></b>	<b><u>8.669.243</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	492.638	493.925
Banker		132.160	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.485	451.287
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.730.058	4.326.184
Selskabsskat		60.654	69.718
Anden gæld		<u>49.027</u>	<u>99.511</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.603.022</u></b>	<b><u>5.440.625</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.398.197</u></b>	<b><u>14.109.868</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.065.836</u></b>	<b><u>14.777.483</u></b>
Hovedaktivitet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.860	0
	<b><u>1.860</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	130.606	130.622
Andre finansielle omkostninger	395.554	264.315
	<b><u>526.160</u></b>	<b><u>394.937</u></b>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	60.654	69.718
	<b><u>60.654</u></b>	<b><u>69.718</u></b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2022	<u>Gæld</u> 31. december 2022	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.163.168	11.287.813	492.638	6.267.966
	<b><u>9.163.168</u></b>	<b><u>11.287.813</u></b>	<b><u>492.638</u></b>	<b><u>6.267.966</u></b>

## 5 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

#### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Tandlæge Nadia Østergaard ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen. Den samlede skat inden for sambeskatningskredsen er kr. 0.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.660, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 16.967.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.018, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for mellemværende med pengeinstitutter for følgende selskaber:

Tandlæge Nadia Østergaard ApS  
Nadia Østergaard Leasing 2017 ApS

Kautionerne er ulimiterede.



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.

## Heini Rene Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Heini Rene Østergaard  
Direktion  
ID: 8b21105e-8457-4c58-86d6-12d7a3c31d0c  
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 14:38:54  
Underskrevet med MitID



## Nadia Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nadia Østergaard  
Direktion  
ID: 3351769a-5688-4923-b1cc-205549df52d0  
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 14:47:36  
Underskrevet med MitID



## Villy Rabe Bech Mousten

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Villy Rabe Bech Mousten  
Revisor  
ID: 37931135  
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 17:10:25  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Heini Rene Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Heini Rene Østergaard  
Dirigent  
ID: 8b21105e-8457-4c58-86d6-12d7a3c31d0c  
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 18:37:33  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ca0520UuzTK250375688

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).