

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2014 - 30. SEPTEMBER 2015

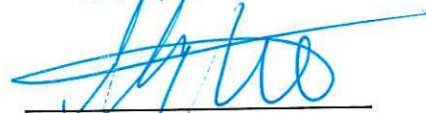
ØSTENGAARD APS

Ourøgade 41, 4. th.

2100 København Ø

CVR-nr. 33 03 41 48

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16/12 2015



MARTIN ØSTENGAARD

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2014 - 30. september 2015	11
Balance pr. 30. september 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

Østengaard ApS
Ourøgade 41, 4. th.
2100 København Ø

CVR-nummer 33 03 41 48

5. regnskabsår

Hjemsted: København Ø

Direktion

Martin Østengaard

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Østengaard ApS' hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed, herunder investering i og formidling af fast ejendom, samt ejendomsadministration og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 992.733.

Selskabet har i regnskabsåret solgt dets aktivitet, hvilket har påvirket årets resultat positivt.

Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2015.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Østengaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 14. december 2015

I direktionen



Martin Østengaard

Til kapitalejerne i Østengaard ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østengaard ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

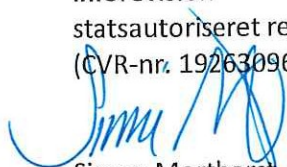
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 14. december 2015

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Simon Morthorst
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

Som følge af vedtagelse af nedsættelse af selskabsskatten til 22% i 2016 er den udskudte skatteforpligtelse tilpasset hermed. Ændringen har medført en positiv driftsregulering i året.

SAMMENLIGNINGSTAL

Selskabet er pr. 1/10 2014 fusioneret med de tilknyttede virksomheder Andelsbutikken Nørrebro/Nordvest, Privatmægleren ApS, Andelsbutikken Amager ApS samt Andelsbutikken ApS. Sammenligningstallene for 2013/14 er tilpasset. Fusionen er indregnet efter sammenlægningsmetoden.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale-, administrations- og udviklingsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Østengaard Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovensregler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid:

Goodwill

5 år

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	2014/15	2013/14
	2.711.446	6.502.104
BRUTTOFORTJENESTE		
1 Personaleomkostninger	-1.607.279	-5.979.722
	1.104.167	522.382
INDTJENINGSBIDRAG		
5,6 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-129.195	-293.088
	974.972	229.294
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		
2 Andre finansielle indtægter	49.768	177.373
3 Øvrige finansielle omkostninger	-32.007	-187.668
	992.733	218.999
RESULTAT FØR SKAT		
4 Skat af årets resultat	-245.211	-60.486
	747.522	158.513
ÅRETS RESULTAT		

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-1.752.478	-841.487
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	1.000.000
	747.522	158.513
ÅRETS RESULTAT		

<u>Note</u>	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
5 Goodwill	<u>0</u>	<u>42.500</u>
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>42.500</u>
6 Indretning af lejede lokaler	0	63.880
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>22.814</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>86.694</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>51.515</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>51.515</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>180.709</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.360	871.061
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	893.237	2.004.712
Andre tilgodehavender	505.994	19.571
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.560</u>	<u>118.357</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.502.151</u>	<u>3.013.701</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.713.703</u>	<u>2.296.725</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.215.854</u>	<u>5.310.426</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.215.854</u></u>	<u><u>5.491.135</u></u>

Note	30/9 2015	30/9 2014
Virksomhedskapital	84.000	80.000
Overført resultat	51.700	1.808.178
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	1.000.000
7 EGENKAPITAL	2.635.700	2.888.178
4 Hensættelse til udskudt skat	343	7.294
HENSATTE FORPLIGTELSE	343	7.294
4 Skyldig sambeskatningsbidrag	252.162	210.786
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	252.162	210.786
Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.950	956.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.439	195.908
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	92.569	428.148
Anden gæld	131.691	803.871
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	327.649	2.384.877
GÆLDSFORPLIGTELSE	579.811	2.595.663
PASSIVER I ALT	3.215.854	5.491.135
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	Personaleomkostninger	2014/15	2013/14
	Gager og lønninger	1.454.122	5.330.885
	Pensioner	62.338	318.788
	Andre omkostninger til social sikring	19.441	92.105
	Personaleomkostninger i øvrigt	71.378	237.944
	I ALT	1.607.279	5.979.722
2	Andre finansielle indtægter	2014/15	2013/14
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	49.768	177.373
	I ALT	49.768	177.373
3	Øvrige finansielle omkostninger	2014/15	2013/14
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	117.592
	Finansielle omkostninger i øvrigt	32.007	70.076
	I ALT	32.007	187.668

4 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2013/14
Skyldig pr. 1/10 2014	638.934	7.294		
Betalt vedrørende tidligere år	-546.365			
Betalt acontoskat	0			
Skat af årets resultat	<u>252.162</u>	<u>-6.951</u>	<u>245.211</u>	<u>89.615</u>
SKYLDIG PR. 30/9 2015	<u>344.731</u>	<u>343</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>245.211</u>	<u>89.615</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill	I ALT	2013/14
Kostpris pr. 1/10 2014	300.000	300.000	300.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>-300.000</u>	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 30/9 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2014	257.500	257.500	197.500
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	42.500	42.500	60.000
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>-300.000</u>	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 30/9 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>257.500</u>
REGNSAKBSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>42.500</u>
Salgspris, afgang	1.186.883	1.186.883	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u>1.186.883</u>	<u>1.186.883</u>	<u>0</u>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	30/9 2014
Kostpris pr. 1/10 2014	388.379	284.905	673.284	1.605.402
Tilgang i året	0	0	0	37.300
Afgang i året	-388.379	-284.905	-673.284	-969.418
KOSTPRIS PR. 30/9 2015	0	0	0	673.284
Afskrivninger pr. 1/10 2014	324.499	262.091	586.590	901.034
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets afskrivninger	63.880	22.815	86.695	233.088
Af- og nedskrivn., afgang i året	-388.379	-284.905	-673.284	-547.532
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2015	0	0	0	586.590
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2015	0	0	0	86.694
Salgspris, afgang	0	15.600	15.600	38.500
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	-421.886
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	15.600	15.600	-383.386

<u>7 Egenkapital</u>	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
Virksomhedskapital pr. 30/9 2015	<u>84.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat pr. 1/10 2014	1.808.178	2.329.665
Overkurs	-4.000	320.000
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	<u>-1.752.478</u>	<u>-841.487</u>
Overført resultat pr. 30/9 2015	<u>51.700</u>	<u>1.808.178</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2014	1.000.000	1.000.000
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	<u>2.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2015	<u>2.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital pr. 30/9 2015	<u><u>2.635.700</u></u>	<u><u>2.888.178</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 84 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Østengaard Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedspant, nom. kr. 1.000.000, i selskabets varelager, debitorer, driftsmateriel og immaterielle rettigheder er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.