Østbygaard Ejendomme Gentofte ApS

Frimodtsvej 15, 2900 Hellerup

CVR-nr. 42 67 91 86

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2024.

Kasper Hartung Østbygaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Østbygaard Ejendomme Gentofte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. december 2024

Direktion

Kasper Hartung Østbygaard

Lone Østbygaard

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Østbygaard Ejendomme Gentofte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østbygaard Ejendomme Gentofte ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Allerød, den 23. december 2024

Piaster Revisorerne
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk
statsautoriseret revisor
mne35462

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østbygaard Ejendomme Gentofte ApS Frimodtsvej 15 2900 Hellerup	
	CVR-nr.:	42 67 91 86
	Stiftet:	9. september 2021
	Hjemsted:	Hellerup
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Direktion	Kasper Hartung Østbygaard Lone Østbygaard	
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød	
Modervirksomhed	Østbygaard Holding ApS	

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning til erhverv.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er i lighed med sidste år fortsat ved at blive totalrenoveret. Derfor har ejendommen kun været delvist udlejet.

Istandsættelsen forventes at medføre en forhøjet lejeindtægt og indtægter fremadrettet.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet.

Usikkerhed om going concern

Selskabet har afholdt væsentlige omkostninger i forbindelse med opstart af aktiviteten. Der er indhentet støtteerklæring, hvorfor selskabet vurderes at være going concern. Endvidere forventes der overskud, når renovering er tilendebragt.

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	**3.162**	**-8.090**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-248.786	-231.937
	Andre driftsomkostninger	0	-25.300
	Andre finansielle indtægter	80	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-638.405	-413.757
	Resultat før skat	**-883.949**	**-679.084**
	Skat af årets resultat	164.036	98.373
	Årets resultat	**-719.913**	**-580.711**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-719.913	-580.711
	Disponeret i alt	**-719.913**	**-580.711**

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	8.790.225	8.664.011
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.790.225	8.664.011
	Anlægsaktiver i alt	**8.790.225**	**8.664.011**
	Omsætningsaktiver		
	Udskudte skatteaktiver	272.813	139.932
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	31.155	39.792
	Andre tilgodehavender	0	14.648
	Tilgodehavender i alt	303.968	194.372
	Likvide beholdninger	37.870	7.431
	Omsætningsaktiver i alt	**341.838**	**201.803**
	Aktiver i alt	**9.132.063**	**8.865.814**

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Balance 30. juni

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-1.764.724	-1.044.811
	Egenkapital i alt	**-1.724.724**	**-1.004.811**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.469.490	4.561.304
	Deposita	44.650	44.650
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.514.140	4.605.954
2	Kortfristet del af langfristet gæld	99.337	100.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.892.006	4.820.831
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	16.430
	Anden gæld	336.304	312.410
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.342.647	5.264.671
	Gældsforpligtelser i alt	**10.856.787**	**9.870.625**
	Passiver i alt	**9.132.063**	**8.865.814**

1 Usikkerhed om going concern

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	-464.100	-424.100
Årets overførte overskud eller underskud	0	-580.711	-580.711
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	-1.044.811	-1.004.811
Årets overførte overskud eller underskud	0	-719.913	-719.913
	40.000	**-1.764.724**	**-1.724.724**

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har afholdt væsentlige omkostninger i forbindelse med opstart af aktiviteten. Der er indhentet støtteerklæring, hvorfor selskabet vurderes at være going concern. Endvidere forventes der overskud, når renovering er tilendebragt.

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af lang-fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.568.827	99.337	4.469.490	0
Deposita	44.650	0	44.650	0
	4.613.477	**99.337**	**4.514.140**	**0**

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.569 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 8.417 t.kr.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders realkreditlån. De tilknyttede virksomheders realkreditlån udgør pr. 30. juni 2024 i alt 2.977 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Østbygaard Holding ApS, CVR-nr. 42064866, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østbygaard Ejendomme Gentofte ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 forplig telser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttotab indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Østbygaard Ejendomme Gentofte ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kasper Hartung Østbygaard
Direktør
På vegne af: Østbygaard Ejendomme ApS
Serienummer: b931828f-cb96-46e7-92f1-43af6b05ccd7
IP: 87.49.xxx.xxx
2024-12-23 09:33:54 UTC

Kasper Hartung Østbygaard
Dirigent
På vegne af: Østbygaard Ejendomme ApS
Serienummer: b931828f-cb96-46e7-92f1-43af6b05ccd7
IP: 87.49.xxx.xxx
2024-12-23 09:33:54 UTC

Lone Østbygaard
Direktør
Serienummer: 16077c77-75be-4686-9f47-1c62f78b8ecb
IP: 176.21.xxx.xxx
2024-12-23 11:08:04 UTC

Niels Kristian Tordrup Mørk
PIASTER REVISORERNE, STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 25160037
Revisor
På vegne af: Piaster Revisorerne, statsautoriseret r…
Serienummer: cf8f8019-030e-4af2-87b6-ffd46e727494
IP: 62.242.xxx.xxx
2024-12-23 11:26:42 UTC

Penneo dokumentnøgle: W5KXL-8SK26-FYJCW-JTNY1-Q2I8W-D4MS1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**