

**OA Ejendomsservice og
- administration ApS**

c/o EDC Mæglerne Hjort
Ordrupvej 105
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 27 47 94 80

Årsrapport for 1/1-31/12 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26. juni 2024

Keld Abildgaard

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for OA Ejendomsservice og -administration ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 26. juni 2024

Direktion:

Keld Abildgaard

Bestyrelse:

Tina Ortmann
Abildgaard

Keld Abildgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i OA Ejendomsservice og -administration ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OA Ejendomsservice og -administration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Vi henviser til note 9 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets likviditet er presset og at selskabets ultimative reelle ejer har bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2024, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gentofte, den 26. juni 2024

V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10

Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor
mne31478

Selskabsoplysninger

Selskabet	OA Ejendomsservice og -administration ApS c/o EDC Hjort Ordrupvej 105 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 27 47 94 80
	Stiftet: 9. december 2003
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Keld Abildgaard
Bestyrelse	Tina Ortmann Abildgaard Keld Abildgaard
Revision	V & Co Revision Smakkegårdsvej 217 2820 Gentofte

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsmæglervirksomhed, ejendomsservice og ejendomsadministration samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har en presset likviditet. Ledelsen forventer at kunne sikre løbende likviditet til at sikre driften, ved selskabets fortsatte drift.

Selskabets ultimative reelle ejer har endvidere bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2024. Herved anser ledelsen selskabet for værende i fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jf. årsregnskabsloven § 110.

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 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. 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Personaleomkostninger mv.

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år, restværdi 0-20%

Aktiver med en kostpris på under 33 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 5 – 10 år. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktiver eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

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 forpligtelse. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske

skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, indregnes i balancen som ”selskabsskat” eller ”tilgodehavende selskabsskat”.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	2023 kr.	2022 tkr.
	363.569	301
	BRUTTOFORTJENESTE	
1	Personaleomkostninger	-347.083
	Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0
	DRIFTSRESULTAT	16.486
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	81.313
2	Finansielle indtægter	47
3	Finansielle omkostninger	-3.124
	RESULTAT FØR SKAT	94.722
4	Skat af årets resultat	-2.950
	ÅRETS RESULTAT	91.772
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:	
	Udbytte for regnskabsåret	0
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0
	Overført resultat	91.772
	DISPONERET I ALT	91.772

Balance

pr. 31. december 2023

		AKTIVER	
Note		2023 kr.	2022 tkr.
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5	Materielle anlægsaktiver	0	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.489.155	1.790
6	Finansielle anlægsaktiver	1.489.155	1.790
	ANLÆGSAKTIVER	1.489.155	1.790
	Tilgodehavender fra salg	13.150	10
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	338.716	307
	Udskudt skatteaktiv	7.411	42
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.431	5
	Tilgodehavender	364.708	364
	Likvide beholdninger	50.384	27
	OMSÆTNINGSAKTIVER	415.092	391
	AKTIVER	1.904.247	2.181

Balance

pr. 31. december 2023

PASSIVER		
Note	2023 kr.	2022 tkr.
Selskabskapital	1.200.000	1.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
Overført resultat	-3.060.541	-3.152
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	-1.860.541	-1.952
Hensættelse til udskudt skat	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	0	4.046
Langfristede gældsforpligtelser	0	4.046
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.653.661	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	66.127	72
Kortfristede gældsforpligtelser	3.764.788	87
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.764.788	4.133
PASSIVER	1.904.247	2.181
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kapitaltab og fortsat drift		

Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2023

	1/1 2023	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2023
Selskabsskapital	1.200.000	0	0	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	0
Overført resultat	-3.152.313	0	91.772	-3.060.541
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	-1.952.313	0	91.772	-1.860.541

Noter

	2023 kr.	2022 tkr.
1 Personalemkostninger		
Løn og gager	342.531	329
Pension	0	0
Andre omkostninger til sociale sikring	4.552	4
	347.083	333
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	47	0
	47	0
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	107
Andre finansielle omkostninger	3.124	4
	3.124	111
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	35.108	7
Anvendt i sambeskatning	-32.158	-38
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	2.950	-31

2023
kr.

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	40.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2023	40.000
Afskrivninger 1. januar 2023	40.000
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2023	40.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	0

2023
kr.

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Kapitalandele tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2023	4.727.463
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>4.727.463</u>
Værdiregulering 1. januar 2023	-2.937.121
Årets resultat	529.677
Udbytte	-382.500
Afskrivninger goodwill	-448.364
Tilbageførte opskrivninger årets afgang	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2023	<u>-3.238.308</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	<u>1.489.155</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssig værdi, udgør 31. december	<u>0</u>

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Ejendomsmæglerselskabet Hjort Partnere ApS	Gentofte	85%

7 Eventualposter mv.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Tina Ortmann Nielsen Holding-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Selskabet er stævnet for tkr. 577. Ledelsen forventer at vinde sagen, hvorfor beløbet ikke er indregnet i balancen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen oplyste forhold.

9 Kapitaltab og fortsat drift

Selskabet har en presset likviditet. Ledelsen forventer at kunne sikre løbende likviditet til at sikrer driften, ved selskabets fortsatte drift.

Selskabets ultimative reelle ejer har endvidere bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2024. Herved anser ledelsen selskabet for værende i fortsat drift.

Keld Abildgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Abildgaard

Direktør

ID: b56ef41a-f390-45f2-856d-d658628f4d9e

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 15:59:54

Underskrevet med MitID



Tina Ortmann Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tina Ortmann Abildgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: 675a52bb-0c37-485f-af8d-e197511b74ab

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 16:24:38

Underskrevet med MitID



Keld Abildgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Abildgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: b56ef41a-f390-45f2-856d-d658628f4d9e

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 16:06:14

Underskrevet med MitID



Thomas Viscovich

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Viscovich

Revisor

ID: 32e99946-26f7-4195-b498-452a2dd6d2c7

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 17:24:44

Underskrevet med MitID



Keld Abildgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Abildgaard

Dirigent

ID: b56ef41a-f390-45f2-856d-d658628f4d9e

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 08:49:09

Underskrevet med MitID

