



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Østbygaard Ejendomme ApS

Frimodtsvej 15, 2900 Hellerup

CVR-nr. 42 08 03 14

## Årsrapport

2. februar 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2023.

---

Kasper Hartung Østbygaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |                    |
| Ledelsespåtegning                                  | 3                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab    | 4                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                           |                    |
| Selskabsoplysninger                                | 5                  |
| Ledelsesberetning                                  | 6                  |
| <b>Årsregnskab 2. februar 2021 - 30. juni 2022</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                  | 7                  |
| Balance  | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse                               | 10                 |
| Noter  | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 12                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. februar 2021 - 30. juni 2022 for Østbygaard Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. februar 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. januar 2023

### Direktion

Kasper Hartung Østbygaard

Lone Østbygaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Østbygaard Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Østbygaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 2. februar 2021 - 30. juni 2022 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 revisorerets 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 13. januar 2023

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk

statsautoriseret revisor  
mne35462

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Østbygaard Ejendomme ApS<br>Frimodtsvej 15<br>2900 Hellerup                                      |
|                        | CVR-nr.: 42 08 03 14   |
|                        | Stiftet: 2. februar 2021   |
|                        | Hjemsted: Hellerup   |
|                        | Regnskabsår: 2. februar - 30. juni   |
| <b>Direktion</b>       | Kasper Hartung Østbygaard<br>Lone Østbygaard   |
| <b>Revisor</b>         | Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Engholm Parkvej 8<br>3450 Allerød |
| <b>Modervirksomhed</b> | Østbygaard Holding ApS   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået af erhvervsudlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

**Resultatopgørelse**

| <u>Note</u>                             | 2/2 2021<br>- 30/6 2022 |
|---|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>395.857</b>          |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | -140.803                |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>255.054</b>          |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger       | -236.101                |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>18.953</b>           |
| Skat af årets resultat                  | -21.384                 |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-2.431</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                         |
| Disponeret fra overført resultat        | -2.431                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-2.431</b>           |

**Balance**

| <b>Aktiver</b>                               | <u>30/6 2022</u>        |
|--|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |
| Grunde og bygninger                          | <u>6.580.769</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>6.580.769</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>6.580.769</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 12.197                  |
| Andre tilgodehavender                        | <u>89.531</u>           |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>101.728</u>          |
| Likvide beholdninger                         | <u>15.630</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>117.358</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>6.698.127</u></b> |



**Balance**

| <b>Passiver</b>                                   | 30/6 2022               |
|---|-------------------------|
| <u>Note</u>                                       | <u></u>                 |
| <b>Egenkapital</b>                                |                         |
| Virksomhedskapital                                | 40.000                  |
| Overført resultat                                 | -2.431                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>37.569</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 3.316.739               |
| Deposita  | 211.098                 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 21.384                  |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | <u>3.549.221</u>        |
| 2 Kortfristet del af langfristet gæld             | 140.000                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 18.500                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 2.848.444               |
| Anden gæld  | 104.393                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>3.111.337</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>6.660.558</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>6.698.127</u></b> |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>    |                         |
| <b>4 Eventualposter</b>                           |                         |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>  |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Egenkapital 2. februar 2021              | 40.000                    | 0                        | 40.000        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -2.431                   | -2.431        |
|  | <b>40.000</b>             | <b>-2.431</b>            | <b>37.569</b> |

## Noter

2/2 2021  
- 30/6 2022

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

|  |                |
|--|----------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 82.507         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 153.594        |
|  | <b>236.101</b> |

### 2. Gældsforpligtelser

|  | Gæld i alt<br>30/6 2022 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>30/6 2022 | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 3.456.739               | 140.000                                     | 3.316.739                        | 2.546.000              |
| Deposita   | 211.098                 | 0   | 211.098                          | 0                      |
| Skyldig selskabsskat til<br>tilknyttede virksomheder | 21.384                  | 0   | 21.384                           | 0                      |
|  | <b>3.689.221</b>        | <b>140.000</b>                              | <b>3.549.221</b>                 | <b>2.546.000</b>       |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.457 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 6.581 t.kr.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders realkreditlån. De tilknyttede virksomheders realkreditlån udgør pr. 30. juni 2022 i alt 4.788 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Østbygaard Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 forpligtelser 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

Bruttofortjeneste 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 indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 består.

### 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.

## 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nominal værdi.

# PENNEO

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

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

## Lone Østbygaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-038324653286

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-01-13 12:59:36 UTC

NEM ID 

## Kasper Hartung Østbygaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-605630265676

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-01-13 13:03:03 UTC

NEM ID 

## Kasper Hartung Østbygaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-605630265676

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-01-13 13:03:03 UTC

NEM ID 

## Niels Kristian Tordrup Mørk

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:25603908

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-01-13 13:08:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J7JEC-8ELNL-BISBE-WP5VF-531Y0-Y3722

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>