

# OSH Ejendomme ApS

Messingvej 6, 8940 Randers SV

CVR-nr. 28 48 96 41

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2020

Dirigent:

.....





## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. april 2020  
Direktion:

.....  
Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse:

.....  
Mogens Petersen  
formand

.....  
Lissi Ellegaard Petersen

.....  
Martin Ellegaard Petersen

.....  
Pia Charlotte Ellegaard  
Thyregod

.....  
Claus Ellegaard Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i OSH Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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.

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 revisionshandlingerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Aarhus, den 24. april 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Kim R. Mortensen  
statsaut. revisor  
mne18513

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	OSH Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Messingvej 6, 8940 Randers SV
CVR-nr.	28 48 96 41
Stiftet	9. februar 2005
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Petersen, formand Lissi Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen Pia Charlotte Ellegaard Thyregod Claus Ellegaard Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	3.255	2.963	2.946	2.562	2.670
Resultat af primær drift	3.255	3.501	3.629	5.549	1.635
Resultat af finansielle poster	-1.879	-1.839	-1.877	-2.513	-2.410
Resultat før skat	1.376	1.662	1.751	3.036	-774
<b>Årets resultat</b>	<b>1.073</b>	<b>1.296</b>	<b>1.366</b>	<b>2.368</b>	<b>-347</b>
Anlægsaktiver	77.300	77.300	76.700	75.800	72.276
Omsætningsaktiver	290	248	389	610	379
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>77.590</b>	<b>77.548</b>	<b>77.089</b>	<b>76.410</b>	<b>72.655</b>
Selskabskapital	500	500	500	500	500
<b>Egenkapital</b>	<b>6.382</b>	<b>6.192</b>	<b>4.940</b>	<b>3.265</b>	<b>1.372</b>
Hensatte forpligtelser	4.032	3.978	3.625	3.152	2.618
Langfristede gældsforpligtelser	62.468	62.868	64.572	66.674	64.673
Kortfristede gældsforpligtelser	4.708	4.511	3.951	3.318	3.992
Egenkapital	6.382	6.192	4.940	3.265	1.372
Ansvarlig lånekapital	24.753	24.753	24.753	24.753	20.753
<b>Ansvarligt kapitalgrundlag i alt</b>	<b>31.135</b>	<b>30.945</b>	<b>29.693</b>	<b>28.018</b>	<b>22.125</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	4,2 %	4,5 %	4,7 %	7,4 %	2,2 %
Likviditetsgrad	6,2 %	5,5 %	9,8 %	18,4 %	9,5 %
Egenkapitalforrentning	17,1 %	23,3 %	33,3 %	102,1 %	-25,0 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	40,1 %	39,9 %	38,5 %	36,7 %	30,5 %

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad = Resultat før finansielle poster x 100 / aktiver ultimo

Likviditetsgrad = Omsætningsaktiver ultimo x 100 / kortfristede gældsforpligtelser ultimo

Egenkapitalforrentning = Resultat x 100 / gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital = (Egenkapital + ansvarlig lånekapital ultimo) x 100 / aktiver ultimo

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 1.073.228 kr. mod et overskud på 1.296.468 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 6.382.034 kr.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af 10 regnskabsårs discounted cash flow med udgangspunkt i ejendommens forventede drift for de kommende regnskabsår tillagt en terminalværdi. Årets værdiregulering af ejendommene udgør i alt 0 kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital, som ultimo 2019 udgør 24.753.192 kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2019 udgør 31.135.226 kr., svarende til en soliditet på 40,1 %

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsåret er der udbrudt coronaepidemi på verdensplan. Baseret på etablerede hjælpepakker i Danmark forventes der ikke væsentlige lejetab som konsekvens af coronaepidemien. Den finansielle stilling forventes derfor ikke påvirket af coronaepidemien. Markedsværdien af ejendomme kan påvirkes afhængig af længden af krisen, men det er ikke muligt at vurdere effekten heraf på nuværende tidspunkt.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2020 på niveau med 2019. Markedsværdien af ejendomme kan blive påvirket negativt af coronaepidemien, men det er ikke muligt at vurdere effekten heraf på nuværende tidspunkt.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.255.066	2.963.232
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	537.900
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.255.066	3.501.132
	Finansielle omkostninger	-1.879.133	-1.838.831
	<b>Resultat før skat</b>	1.375.933	1.662.301
3	Skat af årets resultat	-302.705	-365.833
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.073.228</u>	<u>1.296.468</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.073.228	1.296.468
		<u>1.073.228</u>	<u>1.296.468</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	77.300.000	77.300.000
		<u>77.300.000</u>	<u>77.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>77.300.000</u>	<u>77.300.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	287.746	248.364
	Andre tilgodehavender	2.474	0
		<u>290.220</u>	<u>248.364</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>290.220</u>	<u>248.364</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>77.590.220</u>	<u>77.548.364</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.882.034	5.691.869
		<u>6.382.034</u>	<u>6.191.869</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.382.034</u>	<u>6.191.869</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	4.031.607	3.977.971
		<u>4.031.607</u>	<u>3.977.971</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.031.607</u>	<u>3.977.971</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	33.659.205	35.412.060
	Renteswaps	5.879.538	4.747.407
9	Ansvarlig lånekapital	24.753.192	24.753.192
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-1.823.551	-2.044.980
		<u>62.468.384</u>	<u>62.867.679</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.823.551	2.044.980
	Gæld til banker	1.128.711	835.570
	Forudbetalt husleje	182.053	138.193
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.660	52.659
	Deposita	1.113.138	1.059.879
	Anden gæld	408.082	379.564
		<u>4.708.195</u>	<u>4.510.845</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>67.176.579</u>	<u>67.378.524</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>77.590.220</u>	<u>77.548.364</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Personaleomkostninger  
10 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	5.691.869	6.191.869
Overført via resultatdisponering	0	1.073.228	1.073.228
Andre værdireguleringer	0	-1.132.132	-1.132.132
Skat af egenkapitalbevægelser	0	249.069	249.069
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>5.882.034</b>	<b>6.382.034</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægterne periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omregning af fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsværdien reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris og reduceres med nedskrivning til forventet tab efter individuel vurdering.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabets direktion og bestyrelse har ikke modtaget vederlag for regnskabsåret 2019. Der er ingen ansatte i selskabet.

kr.	2019	2018
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	302.705	365.833
	<u>302.705</u>	<u>365.833</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	65.363.180
Kostpris 31. december 2019	65.363.180
Opskrivninger 1. januar 2019	11.936.820
Opskrivninger 31. december 2019	11.936.820
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>77.300.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er (gennemsnit):

Aarhus:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.366 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 32.090 kr.

Diskonteringsrente: 6,2 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 51.452.548 kr.

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 939 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 15.011 kr.

Diskonteringsrente: 7,9 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 40.958.144 kr.

#### 6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital er fordelt i anpartar a 1.000 kr. og multipla heraf.

Der er 500 stk. anpartar. Anpartskapitalen er uændret de seneste 5 år.

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	3.977.971	3.624.855
Årets ændring i udskudt skat	302.705	365.833
Skatteeffekt af egenkapitalbevægelser	-249.069	-12.717
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<u>4.031.607</u>	<u>3.977.971</u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 63.212 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Ansvarlig lånekapital

kr.	<u>Tidspunkt for forfald</u>	<u>Udestående beløb</u>
Opsigeligt indtil den 31. december 2027, fast rente på 0 %p.a.	31/12 2027	2.000.000
Opsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	10.376.596
Opsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	10.376.596
Opsigeligt indtil den 31. december 2027, fast rente på 0 %p.a.	31/12 2027	2.000.000
		<u>24.753.192</u>

#### 10 Sikkerhedsstillelser

I ejendommene er tinglyst pantebreve på 45.623 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og ejerantebreve på 14.840 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og engagement i pengeinstitutter.



# PENNEO

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

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

## Martin Ellegaard Petersen

### Direktion

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-721941463679

IP: 83.75.xxx.xxx

2020-04-24 10:36:53Z

NEM ID 

## Martin Ellegaard Petersen

### Dirigent

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-721941463679

IP: 83.75.xxx.xxx

2020-04-24 10:36:53Z

NEM ID 

## Mogens Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-038641555789

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-04-24 11:42:05Z

NEM ID 

## Martin Ellegaard Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-721941463679

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-04-24 11:50:48Z

NEM ID 

## Claus Ellegaard Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-206288420476

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-04-24 12:33:49Z

NEM ID 

## Pia Charlotte Ellegaard Thyregod

### Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-731324230819

IP: 87.104.xxx.xxx

2020-04-24 13:43:51Z

NEM ID 

## Lissi Ellegaard Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-092324838643

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-04-26 07:30:31Z

NEM ID 

## Kim R. Mortensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257393762

IP: 85.184.xxx.xxx

2020-04-26 07:39:20Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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/validate>

# 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."

## Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-27 08:17:21Z

NEM ID 

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/validate>