

OSH Ejendomme ApS

Messingvej 6, 8940 Randers SV

CVR-nr. 28 48 96 41

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2023

Dirigent:

.....

Indhold

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28. april 2023
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 28. april 2023
EY 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Frederiksplads 40, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	2.234	2.981	3.259	3.255	2.963
Resultat af primær drift	2.285	2.898	1.333	3.255	3.501
Resultat af finansielle poster	-1.588	-1.402	-1.697	-1.879	-1.839
Resultat før skat	697	1.496	-364	1.376	1.662
Årets resultat	543	1.167	-284	1.073	1.296
Anlægsaktiver	75.800	75.500	75.400	77.300	77.300
Omsætningsaktiver	299	227	259	290	248
Aktiver i alt (balancesum)	76.099	75.727	75.659	77.590	77.548
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	10.974	7.811	5.645	6.382	6.192
Hensatte forpligtelser	5.328	4.435	3.825	4.032	3.978
Langfristede gældsforpligtelser	54.132	58.699	61.467	62.468	62.868
Kortfristede gældsforpligtelser	5.666	4.782	4.723	4.708	4.511
Egenkapital	10.974	7.811	5.645	6.382	6.192
Ansvarlig lånekapital	24.753	24.753	24.753	24.753	24.753
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	35.727	32.564	30.398	31.135	30.945
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,0 %	3,8 %	1,7 %	4,2 %	4,5 %
Likviditetsgrad	5,3 %	4,7 %	5,5 %	6,2 %	5,5 %
Egenkapitalforrentning	5,8 %	17,3 %	-4,7 %	17,1 %	23,3 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	46,9 %	43,0 %	40,2 %	40,1 %	39,9 %

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 2022 udviser et overskud på 543 t.kr. mod et overskud på 1.167 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 10.974 t.kr. Udviklingen i årets resultat skal ses i sammenhæng med at der har været tomgang i en ejendom.

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 300 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital, som ultimo 2022 udgør 24.753 t.kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2022 udgør 35.727 t.kr., svarende til en soliditet på 46,9 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2022 eller årsrapporten 2022.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2023 på niveau med 2021. Markedsværdien af ejendomme kan blive påvirket negativt grundet stigende renteniveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Bruttofortjeneste	2.234.155	2.981.367
3	Personaleomkostninger	-248.904	-183.323
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	<u>1.985.251</u>	<u>2.798.044</u>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	300.000	100.000
	Resultat før finansielle poster	<u>2.285.251</u>	<u>2.898.044</u>
	Finansielle indtægter	0	184.284
	Finansielle omkostninger	-1.588.380	-1.586.180
	Resultat før skat	<u>696.871</u>	<u>1.496.148</u>
4	Skat af årets resultat	-153.583	-329.154
	Årets resultat	<u><u>543.288</u></u>	<u><u>1.166.994</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>543.288</u>	<u>1.166.994</u>
		<u><u>543.288</u></u>	<u><u>1.166.994</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	75.800.000	75.500.000
		<u>75.800.000</u>	<u>75.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>75.800.000</u>	<u>75.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	286.679	214.470
	Andre tilgodehavender	12.665	12.665
		<u>299.344</u>	<u>227.135</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>299.344</u>	<u>227.135</u>
	AKTIVER I ALT	<u>76.099.344</u>	<u>75.727.135</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for sikringsinstrumenter	-1.420.440	-4.040.186
	Overført resultat	11.894.083	11.350.795
		<u>10.973.643</u>	<u>7.810.609</u>
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	5.327.858	4.435.373
		<u>5.327.858</u>	<u>4.435.373</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.327.858</u>	<u>4.435.373</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.648.479	29.025.560
	Renteswaps	1.730.023	4.920.725
10	Ansvarlig lånekapital	24.753.192	24.753.192
		<u>54.131.694</u>	<u>58.699.477</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.495.054	1.829.000
	Gæld til banker	2.418.075	1.013.800
	Forudbetalt husleje	176.244	174.730
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.663	52.659
	Deposita	962.218	798.303
	Anden gæld	561.895	913.184
		<u>5.666.149</u>	<u>4.781.676</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>59.797.843</u>	<u>63.481.153</u>
	PASSIVER I ALT	<u>76.099.344</u>	<u>75.727.135</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Begivenheder efter balancedagen
11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Reserve for sikringsin- strumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	-5.038.471	10.183.801	5.645.330
Overført via resultatdisponering	0	0	1.166.994	1.166.994
Andre værdireguleringer	0	1.279.851	0	1.279.851
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-281.566	0	-281.566
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	-4.040.186	11.350.795	7.810.609
Overført via resultatdisponering	0	0	543.288	543.288
Andre værdireguleringer	0	3.358.649	0	3.358.649
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-738.903	0	-738.903
Egenkapital 31. december 2022	500.000	-1.420.440	11.894.083	10.973.643

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for 2022 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boligejemål 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 indtægter og 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

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 amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nettorealiseringsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2022 eller årsrapporten for 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	245.340	181.620
Pensioner	1.136	947
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.428</u>	<u>756</u>
	<u>248.904</u>	<u>183.323</u>

Selskabets direktion og bestyrelse har ikke modtaget vederlag for regnskabsåret 2022. Der er 1 medarbejder i selskabet.

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>153.583</u>	<u>329.154</u>
	<u>153.583</u>	<u>329.154</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>65.388.896</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>65.388.896</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	10.111.104
Årets opskrivning	<u>300.000</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>10.411.104</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>75.800.000</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 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.

Beregningen baseres på dagsværdihierakiet niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

Aarhus:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.499 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 33.731 kr.

Diskonteringsrente: 6,28 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 54.028.920 kr.

Vækst i terminalperiode: 2 %,

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 811 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 13.392 kr.

Diskonteringsrente: 8,52 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 36.740.963 kr.

Vækst i terminalperiode: 2 %.

7 Selskabskapital

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

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

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	4.435.373	3.824.652
Årets ændring i udskudt skat	892.485	610.721
Udskudt skat 31. december	<u>5.327.858</u>	<u>4.435.373</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 24.884 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Ansvarlig lånekapital

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

11 Sikkerhedsstillelser

I ejendommene er tinglyst pantebreve på 41.952 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og ejerpantebreve 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 registereret, 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: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-04-28 06:50:30 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Dirigent

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-04-28 06:50:30 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-04-28 06:50:30 UTC



Mogens Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: f78b2eb4-18c8-489f-8710-7a764bafaeec

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-04-28 09:00:42 UTC



Pia Charlotte Ellegaard Thyregod

Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 9bd7737f-cb0c-465c-ad6b-d93066b3a52e

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-04-28 09:15:02 UTC



Lissi Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 53ca1c05-4107-48f1-a686-557a77cb0090

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-04-28 09:25:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 77UF6-5HWZH-5UE4M-6U82Z-5MHWC-EIGDJ

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

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.”

Claus Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 22afcc05-c2e9-4f8a-9ae3-9849dd7d9961

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-04-28 13:17:49 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-04-28 13:30:02 UTC



Kim R. Mortensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257393762

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-04-28 13:50:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 77UF6-5HWZH-5UE4M-6U82Z-5MHWC-EIGDJ

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>