

OSH Ejendomme ApS

Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV

CVR-nr. 28 48 96 41

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024

Dirigent:

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 8. maj 2024
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 2023, 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 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 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 revisorers 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 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 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 revisionsbehandlinger, 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 8. maj 2024
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	Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV
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.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.063	2.234	2.981	3.259	3.255
Resultat af primær drift	2.489	2.285	2.898	1.333	3.255
Resultat af finansielle poster	-1.760	-1.588	-1.402	-1.697	-1.879
Resultat før skat	729	697	1.496	-364	1.376
Årets resultat	569	543	1.167	-284	1.073
Anlægsaktiver	75.600	75.800	75.500	75.400	77.300
Omsætningsaktiver	204	299	227	259	290
Balancesum	75.804	76.099	75.727	75.659	77.590
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	11.245	10.974	7.811	5.645	6.382
Hensatte forpligtelser	5.405	5.328	4.435	3.825	4.032
Langfristede gældsforpligtelser	55.949	54.132	58.699	61.467	62.468
Kortfristede gældsforpligtelser	3.205	5.666	4.782	4.723	4.708
Egenkapital	11.245	10.974	7.811	5.645	6.382
Ansvarlig lånekapital	24.753	24.753	24.753	24.753	24.753
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	35.998	35.727	32.564	30.398	31.135
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,3 %	3,0 %	3,8 %	1,7 %	4,2 %
Likviditetsgrad	6,4 %	5,3 %	4,7 %	5,5 %	6,2 %
Egenkapitalforrentning	5,1 %	5,8 %	17,3 %	-4,7 %	17,1 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	47,5 %	46,9 %	43,0 %	40,2 %	40,1 %

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 569 t.kr. mod et overskud på 543 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 11.245 t.kr. Årets resultat er lavere end forventet for 2023 pga. udviklingen på ejendomsmarkedet.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af en discounted cash flow model med udgangspunkt i ejendommens forventede drift for de kommende regnskabsår tillagt en terminalværdi. Årets værdiregulering af ejendommene udgør i alt -313 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital, som ultimo 2023 udgør 24.753 t.kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2023 udgør 35.998 t.kr., svarende til en soliditet på 47,5 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2023 eller årsrapporten 2023.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2024 på niveau med 2023. Markedsværdien af ejendomme kan blive påvirket af rente-udviklingen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	3.063.129	2.234.155
3	Personaleomkostninger	-261.077	-248.904
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.802.052	1.985.251
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-312.675	300.000
	Resultat før finansielle poster	2.489.377	2.285.251
	Finansielle omkostninger	-1.760.069	-1.588.380
	Resultat før skat	729.308	696.871
4	Skat af årets resultat	-160.527	-153.583
	Årets resultat	568.781	543.288
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	568.781	543.288
		568.781	543.288

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	75.600.000	75.800.000
		<u>75.600.000</u>	<u>75.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>75.600.000</u>	<u>75.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	128.921	286.679
	Andre tilgodehavender	12.665	12.665
		<u>141.586</u>	<u>299.344</u>
	Likvide beholdninger	<u>62.721</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>204.307</u>	<u>299.344</u>
	AKTIVER I ALT	<u>75.804.307</u>	<u>76.099.344</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for sikringsinstrumenter	-1.717.534	-1.420.440
	Overført resultat	12.462.864	11.894.083
	Egenkapital i alt	<u>11.245.330</u>	<u>10.973.643</u>
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	5.404.589	5.327.858
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.404.589</u>	<u>5.327.858</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.104.182	27.648.479
	Renteswaps	2.091.872	1.730.023
9	Ansvarlig lånekapital	24.753.192	24.753.192
		<u>55.949.246</u>	<u>54.131.694</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.560.098	1.495.054
	Gæld til banker	0	2.418.075
	Forudbetalt husleje	141.777	176.244
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.660	52.663
	Deposita	1.126.154	962.218
	Anden gæld	324.453	561.895
		<u>3.205.142</u>	<u>5.666.149</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>59.154.388</u>	<u>59.797.843</u>
	PASSIVER I ALT	<u>75.804.307</u>	<u>76.099.344</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Begivenheder efter balancedagen
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikringsinstrumenter	Overført resultat	I alt
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 1. januar 2023	500.000	-1.420.440	11.894.083	10.973.643
Overført via resultatdisponering	0	0	568.781	568.781
Andre værdireguleringer	0	-380.890	0	-380.890
Skat af egenkapitalbevægelser	0	83.796	0	83.796
Egenkapital				
31. december 2023	500.000	-1.717.534	12.462.864	11.245.330

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for 2023 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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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. 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 nettorealisationstværdi.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2023 eller årsrapporten for 2023.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	257.661	245.340
Pensioner	1.136	1.136
Andre omkostninger til social sikring	2.280	2.428
	<u>261.077</u>	<u>248.904</u>

Selskabets direktion og bestyrelse har ikke modtaget vederlag for regnskabsåret 2023. Der er 1 medarbejder i selskabet.

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	160.527	153.583
	<u>160.527</u>	<u>153.583</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	65.388.896
Tilgang i årets løb	112.675
Kostpris 31. december 2023	<u>65.501.571</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	10.411.104
Årets opskrivning	-312.675
Opskrivninger 31. december 2023	<u>10.098.429</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>75.600.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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: 1.533 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 34.179 kr.

Diskonteringsrente: 6,30 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 54.683.613 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %,

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 849 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 13.042 kr.

Diskonteringsrente: 8,52 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 35.400.686 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %.

6 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.	2023	2022
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	5.327.858	4.435.373
Årets ændring i udskudt skat	76.731	892.485
Udskudt skat 31. december	5.404.589	5.327.858

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.554.185	1.450.003	29.104.182	26.440.000
Renteswaps	2.201.967	110.095	2.091.872	0
Ansvarlig lånekapital	24.753.192	0	24.753.192	0
	57.509.344	1.560.098	55.949.246	26.440.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Ansvarlig lånekapital

kr.	Tidspunkt for forfald	Udestående beløb
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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommene er tinglyst pantebreve på 45.623 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Pia Charlotte Ellegaard Thyregod

Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-05-08 06:51:04 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Direktion

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-08 06:56:02 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Dirigent

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-08 06:56:02 UTC



Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-08 06:56:02 UTC



Mogens Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: f78b2eb4-18c8-489f-8710-7a764bafaeef

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-05-08 07:37:41 UTC



Lissi Ellegaard Petersen

Bestyrelse

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-05-08 16:22:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: KJEB0-KOIQ7-ZY2AC-4BDSL-NF2OE-DTF8K

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/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: 87.63.xxx.xxx

2024-05-08 17:06:10 UTC



Kim Rosholm Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 04607f67-fdd9-4f08-92a5-7b4809915fe1

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-10 06:10:13 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-10 06:33:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: KJEB0-KOIQ7-ZY2AC-4BDSL-NF2OE-DTF8K

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/validator**