

OJS Ejendomme ApS

Lupinvej 39, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 33 09 98

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. oktober 2024

Dirigent:

.....
Ole Sørensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OJS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. oktober 2024
Direktion:

.....
Ole Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i OJS Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OJS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Vejle, den 8. oktober 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lene Kamper Jørgensen
statsaut. revisor
mne34456

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	OJS Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Lupinvej 39, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 33 09 98
Stiftet	25. marts 2008
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Ole Sørensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendommen Gotlandsvej 9, 8700 Horsens.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 910.125 kr. mod et overskud på 344.179 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 5.009.935 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	439.244	526.152
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	439.244	526.152
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.674.793	-36.440
	Resultat før finansielle poster	-1.235.549	489.712
3	Finansielle indtægter	159.686	35.479
4	Finansielle omkostninger	-90.942	-83.936
	Resultat før skat	-1.166.805	441.255
5	Skat af årets resultat	256.680	-97.076
	Årets resultat	-910.125	344.179
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-910.125	344.179
		-910.125	344.179

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.000.000	7.500.000
		<u>6.000.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.600	1.600
		<u>1.600</u>	<u>1.600</u>
7	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.160.069	1.033.417
		<u>1.160.069</u>	<u>1.033.417</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.688.080</u>	<u>1.390.102</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.849.749</u>	<u>2.425.119</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.849.749</u>	<u>9.925.119</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	4.017.993	4.017.993
	Overført resultat	866.942	1.777.067
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
		<u>5.009.935</u>	<u>5.920.060</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.112.044	1.420.540
		<u>1.112.044</u>	<u>1.420.540</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.112.044</u>	<u>1.420.540</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig selskabsskat	51.816	75.572
	Anden gæld	163.500	163.500
		<u>215.316</u>	<u>239.072</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.999	20.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.437.985	2.271.551
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	450	450
	Anden gæld	54.020	53.445
		<u>2.512.454</u>	<u>2.345.447</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.727.770</u>	<u>2.584.519</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.849.749</u>	<u>9.925.119</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	4.017.993	1.432.888	500.000	6.075.881
Overført via resultatdisponering	0	0	344.179	0	344.179
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	4.017.993	1.777.067	0	5.920.060
Overført via resultatdisponering	0	0	-910.125	0	-910.125
Egenkapital 30. juni 2024	125.000	4.017.993	866.942	0	5.009.935

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OJS Ejendomme ApS for 2023/24 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.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af ejendommen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede, deklarede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-
tidige pengestrømme for investeringsejendomme (dagsværdi-hirakiet niveau 3).

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende
efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi
(børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære gene-
ralforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en sær-
skilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af
årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte
acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem
regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt
skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-
torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er
opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I
de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles
udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af
forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning
vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver
indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-
tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.
Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.
Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023/24	2022/23
3 Finansielle indtægter		
Urealiserede kursgevinst	123.652	29.840
Andre finansielle indtægter	36.034	5.639
	<u>159.686</u>	<u>35.479</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	90.862	81.677
Andre finansielle omkostninger	80	2.259
	<u>90.942</u>	<u>83.936</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	51.816	75.572
Årets regulering af udskudt skat	-308.496	21.504
	<u>-256.680</u>	<u>97.076</u>

6 Materielle anlægsaktiver Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2023/24	2022/23
Dagsværdi 1. juli	7.500.000	7.500.000
Tilgang	174.793	36.440
Årets værdireguleringer	-1.674.793	-36.440
Dagsværdi 30. juni	<u>6.000.000</u>	<u>7.500.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der er en usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point, vil reducere den samlede dagsværdi med 208 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point, vil forøge den samlede dagsværdi med 224 t.kr

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7 % for 2023/24.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

7 Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer er alle indregnet til dagsværdi og dagsværdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen.

Beholdningen består af investering i børsnoteret investeringsfond. Fonden investerer i aktier, obligationer og afdelinger i danske investeringsforeninger (dagsniveau-hirakiet niveau 1). Dagsværdi udgør 1.160 t.kr. og urealiseret kursgevinst udgør 127 t.kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 164 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden OJS ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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.”

Ole Kjærhus Sørensen

Direktion

På vegne af: OJS Ejendomme ApS

Serienummer: 9778d7ef-7b94-4bdc-9f64-a70cde27e3c6

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-10-09 12:06:26 UTC



Ole Kjærhus Sørensen

Dirigent

På vegne af: OJS Ejendomme ApS

Serienummer: 9778d7ef-7b94-4bdc-9f64-a70cde27e3c6

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-10-09 12:06:26 UTC



Lene Kamper Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: a9d5261d-77f4-4809-88ea-6fb68b791a2c

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-10-09 12:14:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: QYUHS-BHZTU-47KSB-E3D3F-8GYCS-5TZMZ

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**