

OJS Ejendomme ApS

Lupinvej 39, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 33 09 98

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. oktober 2023

Dirigent:

.....
Ole Sørensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	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 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 virksomheden, 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 11. oktober 2023
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 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Ole Sørensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendommen Gotlandsvej 9, 8700 Horsens.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 344.179 kr. mod et overskud på 335.571 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 5.920.060 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	526.152	602.547
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-36.440	0
	Resultat før finansielle poster	489.712	602.547
2	Finansielle indtægter	35.479	0
3	Finansielle omkostninger	-83.936	-172.299
	Resultat før skat	441.255	430.248
4	Skat af årets resultat	-97.076	-94.677
	Årets resultat	<u>344.179</u>	<u>335.571</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	500.000
	Overført resultat	344.179	-164.429
		<u>344.179</u>	<u>335.571</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	7.500.000	7.500.000
		<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.600	0
		<u>1.600</u>	<u>0</u>
6	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.033.417	1.003.577
		<u>1.033.417</u>	<u>1.003.577</u>
	Likvide beholdninger	1.390.102	999.714
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.425.119</u>	<u>2.003.291</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.925.119</u>	<u>9.503.291</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overkurs ved emission	4.017.993	4.017.993
	Overført resultat	1.777.067	1.432.888
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
	Egenkapital i alt	<u>5.920.060</u>	<u>6.075.881</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.420.540	1.399.036
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.420.540</u>	<u>1.399.036</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig selskabsskat	75.572	0
	Anden gæld	163.500	163.500
		<u>239.072</u>	<u>163.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.001	22.812
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.271.551	1.669.809
	Skyldig selskabsskat	0	91.065
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	450	0
	Anden gæld	53.445	81.188
		<u>2.345.447</u>	<u>1.864.874</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.584.519</u>	<u>2.028.374</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.925.119</u>	<u>9.503.291</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	4.017.993	1.597.317	500.000	6.240.310
Overført via resultatdisponering	0	0	-164.429	500.000	335.571
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
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 30. juni 2023	125.000	4.017.993	1.777.067	0	5.920.060

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OJS Ejendomme ApS for 2022/23 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 2022 - 30. juni 2023

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).

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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksis-
terer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer pri-
sen 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:

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2022 - 30. juni 2023

Noter

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2 Finansielle indtægter		
Urealiserede kursgevinst	29.840	0
Andre finansielle indtægter	5.639	0
	<u>35.479</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	81.677	63.459
Urealiserede kurstab	0	100.249
Andre finansielle omkostninger	2.259	8.591
	<u>83.936</u>	<u>172.299</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	75.572	73.173
Årets regulering af udskudt skat	21.504	21.504
	<u>97.076</u>	<u>94.677</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

5 Investeringsejendomme

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

kr.	2022/23	2021/22
Dagsværdi 1. juli	7.500.000	7.500.000
Tilgang	36.440	0
Årets værdireguleringer	-36.440	0
Dagsværdi 30. juni	7.500.000	7.500.000

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,75 % for 2022/23.

6 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 1.033 t.kr. og urealiseret kursgevinst udgør 30 t.kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

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

8 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 kildekat 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

2023-10-11 13:35:28 UTC



Ole Kjærhus Sørensen

Dirigent

På vegne af: OJS Ejendomme ApS

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

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-10-11 13:35:28 UTC



Lene Kamper Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-10-12 12:42:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: X1OJQ-F1IFB-2K16L-N527T-D50N7-KY0XA

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>