



Registeret revisionsvirksomhed
v/ Jette Lund

Bækparken 47
9500 Hobro
Tlf. 20 19 56 56
mail@valsgaardrevision.dk
CVR-nummer. 27 10 65 95

*OS2 Ejendomme ApS
Hobrovej 71, Øster Doense
9500 Hobro*

CVR-nummer: 43 01 93 84

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/4 2024

Martin Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for OS2 Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 4/4 2024

Direktion

Jørgen Voldstedlund Christensen Martin Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i OS2 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OS2 Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Valsgård, den 4/4 2024

Valsgård Revision
Registreret revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 27106595

Jette Lund
Registreret revisor
mne10962

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	OS2 Ejendomme ApS Hobrovej 71, Øster Doense 9500 Hobro
	CVR-nr.: 43 01 93 84 Stiftet: 24. januar 2022 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Voldstedlund Christensen Martin Jensen
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark af 1871 St. Torv 9500 Hobro
Revisor	Valsgård Revision Registreret revisionsvirksomhed Bækparken 47 9500 Hobro

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opkøb, istandsættelse og udlejning af ejendomme. Herunder evt. salg af ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for OS2 Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-30 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Egenkapital**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	110.069	57.871-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	25.340-	29.199-
DRIFTSRESULTAT	84.729	87.070-
Andre finansielle indtægter	111.875	0
Andre finansielle omkostninger.....	153.641-	56.341-
RESULTAT FØR SKAT	42.963	143.411-
Skat af årets resultat	12.504-	5.363-
ÅRETS RESULTAT	30.459	148.774-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	30.459	148.774-
DISPONERET I ALT	30.459	148.774-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	1.674.003	2.486.132
Materielle anlægsaktiver	1.674.003	2.486.132
ANLÆGSAKTIVER	1.674.003	2.486.132
Periodeafgrænsningsposter.....	5.951	0
Tilgodehavender	5.951	0
Likvide beholdninger	205.337	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	211.288	0
AKTIVER	1.885.291	2.486.132

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	118.315-	148.774-
EGENKAPITAL.....	78.315-	108.774-
Hensættelse til udskudt skat	17.867	5.363
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	17.867	5.363
Prioritetsgæld.....	1.794.332	895.636
Langfristede gældsforpligtelser	1.794.332	895.636
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	33.709	21.874
Kreditinstitutter.....	0	57.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.500	105.252
Anden gæld.....	12.212	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	21.986	1.509.005
Kortfristede gældsforpligtelser.....	151.407	1.693.907
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.945.739	2.589.543
PASSIVER	1.885.291	2.486.132

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2023

2022

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.862 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.674 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Jensen

Direktion

ID: f0589f8d-ef10-4012-9e30-789b9d1fb403

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2024 kl.: 23:01:33

Underskrevet med MitID



Jørgen Voldstedlund Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Voldstedlund Christensen

Direktion.

ID: d4c0db55-2dd5-4f36-b404-c4bd757e2f73

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 12:07:59

Underskrevet med MitID



jette lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Lund

Revisor

ID: 547d0acb-cdd0-4617-bfb7-b5284ebb4ed0

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 07:42:33

Underskrevet med MitID



Martin Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Jensen

Dirigent

ID: f0589f8d-ef10-4012-9e30-789b9d1fb403

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 08:06:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: bb15db5xwu251717814

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.