



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
24. januar - 31. december 2022*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/5 2023

Martin Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 24. januar - 31. december 2022

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 24. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 24. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 4/4 2023

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 24. januar - 31. december 2022 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 2023

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: 24. 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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
24. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022
BRUTTOFORTJENESTE	57.871-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	29.199-
DRIFTSRESULTAT	87.070-
Andre finansielle omkostninger.....	56.341-
RESULTAT FØR SKAT	143.411-
Skat af årets resultat.....	5.363-
ÅRETS RESULTAT	148.774-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	148.774-
DISPONERET I ALT	148.774-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022
Grunde og bygninger	2.486.132
Materielle anlægsaktiver	2.486.132
ANLÆGSAKTIVER	2.486.132
AKTIVER	2.486.132

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat.....	148.774-
EGENKAPITAL.....	108.774-
Hensættelse til udskudt skat	5.363
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	5.363
Prioritetsgæld.....	895.636
Langfristede gældsforpligtelser	895.636
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	21.874
Kreditinstitutter.....	57.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.252
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.509.005
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.693.907
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.589.543
PASSIVER	2.486.132

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2022

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 943 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.486 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger Hodalsvej 15, 9500 Hobro. Ejerpantebrev 133 tkr.

Jørgen Voldstedlund Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Voldstedlund Christensen
Direktør
ID: d4c0db55-2dd5-4f36-b404-c4bd757e2f73
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 19:35:21
Underskrevet med MitID



Martin Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Jensen
Direktør
ID: f0589f8d-ef10-4012-9e30-789b9d1fb403
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2023 kl.: 10:43:29
Underskrevet med MitID



Martin Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Jensen
Direktør.
ID: f0589f8d-ef10-4012-9e30-789b9d1fb403
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2023 kl.: 10:43:29
Underskrevet med MitID



Jette Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jette Lund
Revisor
ID: 547d0acb-cdd0-4617-bfb7-b5284ebb4ed0
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2023 kl.: 08:28:59
Underskrevet med MitID



Martin Jensen - direktion

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Jensen
Dirigent
ID: f0589f8d-ef10-4012-9e30-789b9d1fb403
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2023 kl.: 21:36:53
Underskrevet med MitID

