

# OscRa Holdings ApS

Brolæggerstræde 6A, 1., 1211 København K

CVR-nr. 44 30 83 20

## Årsrapport for tiden 12/9 2023 - 31/12 2024

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 27/6 2025.

---

Dirigent

Christian Eriksen Stassen

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med investering i fast ejendom samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2024.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende. Driften af ejendommen FSV78A var ikke tilfredsstillende men det skyldes primært at der var engangsudgifter til reovering og istandsættelse af enkelte lejemål. Fra og med 2025 regner ledelsen med at driften forbedres kraftigt. Derudover har vi på grund af disse reoveringer kunne opskrive ejendommens værdi yderligere.

## **Ledespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 12/9 2023 - 31/12 2024 for OscRa Holdings ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 27. juni 2025

**Direktion**

Shobana Venkat Stassen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Til kapitalejerne i OscRa Holdings ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OscRa Holdings ApS for regnskabsåret 12/9 2023 - 31/12 2024 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31/12 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12/9 2023 - 31/12 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 revisorerers 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 væsentlig 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.

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.

Rødovre, den 19. september 2025

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### Grunde og bygninger

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Egenkapital - Udbytte**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 12/9 2023 - 31/12 2024

Note		2023/24	2023
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	828.287	0
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	4.696.300	0
	<b>Resultat før finansiering</b>	5.524.587	0
	Finansielle indtægter	5.866	0
	Finansielle omkostninger	-3.996.559	0
	<b>Resultat før skat</b>	1.533.894	0
3	Beregnete skatter	-337.457	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.196.437</u>	<u>0</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	1.196.437	0
	Udbytte	0	0
		<u>1.196.437</u>	<u>0</u>

**Balance pr. 31/12 2024**

Note		31/12 2024	11/9 2023
		kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Investeringsejendomme	<u>55.900.000</u>	<u>0</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>55.900.000</u>	<u>0</u>
4	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>55.900.000</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	<u>42.035</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>42.035</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>321.980</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>364.015</u>	<u>0</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>56.264.015</u></u>	<u><u>0</u></u>

**Balance pr. 31/12 2024**

Note		31/12 2024	11/9 2023
		kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	40.000	0
	Overført til næste år	1.196.437	0
	Afsat udbytte	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.236.437</u>	<u>0</u>
3	Hensættelser til udskudt skat	337.457	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>337.457</u>	<u>0</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	24.943.000	0
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	28.600.000	0
	Deposita	685.724	0
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>54.228.724</u>	<u>0</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.962	0
	Anden gæld	396.472	0
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	55.963	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>461.397</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>54.690.121</u>	<u>0</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>56.264.015</u>	<u>0</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2023/24	2023
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme	<u>4.696.300</u>	<u>0</u>
	<u>4.696.300</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Selskabsskat	0	0
Udskudt skat, regulering	<u>337.457</u>	<u>0</u>
	<u>337.457</u>	<u>0</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>337.457</u>	 <u>0</u>

## Noter (fortsat)

### 4 Anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 12/9 2023	0
Tilgang i året	51.203.700
Afgang i året	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2024</b>	<b>51.203.700</b>
Op- og nedskrivninger pr. 12/9 2023	0
Opskrivninger i året	4.696.300
Nedskrivninger i året	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024</b>	<b>4.696.300</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2024</b>	<b>55.900.000</b>

Der er anvendt et afkastkrav på 4,25 procent, som er baseret på foreliggende ekstern vurderingsrapport fra EDC.

Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 52.832.277, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -3.067.723, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 59.351.188, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 3.451.188.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	24.943.000	0	24.943.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	28.608.962	0	28.608.962
Depositum	685.724	0	685.724
	<b>54.237.686</b>	<b>0</b>	<b>54.237.686</b>

### 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er udstedt realkreditpantebreve overfor Nykredit A/S som sikkerhed for selskabets realkreditgæld.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.