

OSH Ejendomme ApS

Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV

CVR-nr. 28 48 96 41

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2025

Dirigent:

.....
Martin Ellegaard Petersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 29. maj 2025
Direktion:

.....
Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse:

.....
Pia Charlotte Ellegaard
Thyregod
formand

.....
Lissi Ellegaard Petersen

.....
Martin Ellegaard Petersen

.....
Claus Ellegaard Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OSH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 29. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
mne18513

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	OSH Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Parkboulevarden 31, 8920 Randers NV
CVR-nr.	28 48 96 41
Stiftet	9. februar 2005
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pia Charlotte Ellegaard Thyregod, formand Lissi Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen Claus Ellegaard Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Frederiksplads 40, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.072	3.063	2.234	2.981	3.259
Resultat af primær drift	3.506	2.489	2.285	2.898	1.333
Resultat af finansielle poster	-1.648	-1.760	-1.588	-1.402	-1.697
Resultat før skat	1.858	729	697	1.496	-364
Årets resultat	1.449	569	543	1.167	-284
Balance					
Anlægsaktiver	76.400	75.600	75.800	75.500	75.400
Omsætningsaktiver	233	204	299	227	259
Balancesum	76.633	75.804	76.099	75.727	75.659
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	12.638	11.245	10.974	7.811	5.645
Hensatte forpligtelser	5.797	5.405	5.328	4.435	3.825
Langfristede gældsforpligtelser	33.774	55.949	54.132	58.699	61.467
Kortfristede gældsforpligtelser	24.423	3.205	5.666	4.782	4.723
Finansiering					
Egenkapital	12.638	11.245	10.974	7.811	5.645
Ansvarlig lånekapital	24.753	24.753	24.753	24.753	24.753
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	37.391	35.998	35.727	32.564	30.398
Nøgletal					
Likviditetsgrad	1,0 %	6,4 %	5,3 %	4,7 %	5,5 %
Egenkapitalforrentning	12,1 %	5,1 %	5,8 %	17,3 %	-4,7 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	48,8 %	47,5 %	46,9 %	43,0 %	40,2 %
Afkastningsgrad	4,6 %	3,3 %	3,0 %	3,8 %	1,7 %

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad = Resultat før finansielle poster x 100 / aktiver ultimo

Likviditetsgrad = Omsætningsaktiver ultimo x 100 / kortfristede gældsforpligtelser ultimo

Egenkapitalforrentning = Resultat x 100 / gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital = (Egenkapital + ansvarlig lånekapital ultimo) x 100 / aktiver ultimo

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 1.449 t.kr. mod et overskud på 569 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 12.638 t.kr. Årets resultat er bedre end forventet for 2024 pga. udviklingen på ejendomsmarkedet.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af en discounted cash flow model med udgangspunkt i ejendommens forventede drift for de kommende regnskabsår tillagt en terminalværdi. Årets værdiregulering af ejendommene udgør i alt 696 t.kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital, som ultimo 2024 udgør 24.753 t.kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2024 udgør 37.391 t.kr., svarende til en soliditet på 48,8 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2024 eller årsrapporten 2024.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2025 på niveau med 2024. Markedsværdien af ejendomme kan blive påvirket af rente-udviklingen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	3.071.984	3.063.129
3	Personaleomkostninger	-261.078	-261.077
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.810.906	2.802.052
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	695.597	-312.675
	Resultat før finansielle poster	3.506.503	2.489.377
	Finansielle omkostninger	-1.648.402	-1.760.069
	Resultat før skat	1.858.101	729.308
4	Skat af årets resultat	-408.847	-160.527
	Årets resultat	1.449.254	568.781
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.449.254	568.781
		1.449.254	568.781

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	76.400.000	75.600.000
		<u>76.400.000</u>	<u>75.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>76.400.000</u>	<u>75.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	220.145	128.921
	Andre tilgodehavender	12.665	12.665
		<u>232.810</u>	<u>141.586</u>
	Likvide beholdninger	0	62.721
	Omsætningsaktiver i alt	<u>232.810</u>	<u>204.307</u>
	AKTIVER I ALT	<u>76.632.810</u>	<u>75.804.307</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-1.774.242	-1.717.534
	Overført resultat	13.912.118	12.462.864
	Egenkapital i alt	<u>12.637.876</u>	<u>11.245.330</u>
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	5.797.442	5.404.589
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.797.442</u>	<u>5.404.589</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.613.551	29.104.182
	Renteswaps	2.160.936	2.091.872
9	Ansvarlig lånekapital	4.000.000	24.753.192
		<u>33.774.487</u>	<u>55.949.246</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22.323.926	1.560.098
	Gæld til banker	679.227	0
	Forudbetalt husleje	153.215	141.777
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.659	52.660
	Deposita	1.081.682	1.126.154
	Anden gæld	132.296	324.453
		<u>24.423.005</u>	<u>3.205.142</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>58.197.492</u>	<u>59.154.388</u>
	PASSIVER I ALT	<u>76.632.810</u>	<u>75.804.307</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Begivenheder efter balancedagen
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	-1.420.440	11.894.083	10.973.643
Overført via resultatdisponering	0	0	568.781	568.781
Andre værdireguleringer	0	-380.890	0	-380.890
Skat af egenkapitalbevægelser	0	83.796	0	83.796
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	-1.717.534	12.462.864	11.245.330
Overført via resultatdisponering	0	0	1.449.254	1.449.254
Andre værdireguleringer	0	-72.702	0	-72.702
Skat af egenkapitalbevægelser	0	15.994	0	15.994
Egenkapital				
31. december 2024	500.000	-1.774.242	13.912.118	12.637.876

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for 2024 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.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægterne periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

Bruttofortjeneste

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omregning af fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsværdien reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris og reduceres med nedskrivning til forventet tab efter individuel vurdering.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nettorealiseringsværdi.

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.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som påvirker den finansielle stilling pr. 31. december 2024 eller årsrapporten for 2024.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	257.709	257.661
Andre omkostninger til social sikring	3.369	3.416
	<u>261.078</u>	<u>261.077</u>

Selskabets direktion og bestyrelse har ikke modtaget vederlag for regnskabsåret 2024. Der er 1 medarbejder i selskabet.

kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	408.847	160.527
	<u>408.847</u>	<u>160.527</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	65.501.571
Tilgang i årets løb	104.403
Kostpris 31. december 2024	<u>65.605.974</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	10.098.429
Årets opskrivninger	695.597
Opskrivninger 31. december 2024	<u>10.794.026</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>76.400.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investerings ejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investerings ejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Beregningen baseres på dagsværdihierakiet niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er (gennemsnit):

Aarhus:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.586 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 34.403 kr.

Diskonteringsrente: 6,30 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 54.988.418 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %,

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 861 kr.

Pris pr. kvadratmeter: 13.260 kr.

Diskonteringsrente: 8,4 %

Terminalværdi efter 10 år i alt: 36.146.973 kr.

Vækst i terminalperiode: 2,0 %.

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

Der er 500 stk. anparter. Anpartskapitalen er uændret de seneste 5 år.

kr.	2024	2023
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	5.404.589	5.327.858
Årets ændring i udskudt skat	392.853	76.731
Udskudt skat 31. december	5.797.442	5.404.589

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.070.551	1.457.000	27.613.551	23.496.631
Renteswaps	2.274.669	113.733	2.160.936	1.706.002
Ansvarlig lånekapital	24.753.193	20.753.193	4.000.000	0
	56.098.413	22.323.926	33.774.487	25.202.633

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Ansvarlig lånekapital

kr.	Tidspunkt for forfald	Udestående beløb
Opsigeligt indtil den 31. december 2027, fast rente på 0 % p.a.	31/12 2027	2.000.000
Opsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	0
Opsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	0
Opsigeligt indtil den 31. december 2027, fast rente på 0 % p.a.	31/12 2027	2.000.000
		<u>4.000.000</u>

Ansvarlig lån som forfalder 31 december 2025 udgør 20.753.193 dkk. Lånegivere for den ansvarlige lånekapital på 24.753.193 dkk har indgået tilbagetrædelsesaftale med Nordea hvorefter lånet ikke kan betales før Nordea har godkendt dette.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommene er tinglyst pantebreve på 45.623 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og ejerpantebreve på 14.840 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og engagement i pengeinstitutter.

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.”

Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 9b4de075-0d3e-4ed4-ab03-1d3edd7bec5c

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-29 03:44:23 UTC



Claus Ellegaard Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 22afcc05-c2e9-4f8a-9ae3-9849dd7d9961

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-05-29 05:48:53 UTC



Pia Charlotte Ellegaard Thyregod

Bestyrelsesformand

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 9bd7737f-cb0c-465c-ad6b-d93066b3a52e

IP: 85.184.xxx.xxx

2025-05-29 08:06:31 UTC



Lissi Ellegaard Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: OSH Ejendomme ApS

Serienummer: 53ca1c05-4107-48f1-a686-557a77cb0090

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-06-01 06:05:18 UTC



Kim Rosholm Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 04607f67-fdd9-4f08-92a5-7b4809915fe1

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-01 07:17:00 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-02 06:23:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.