

---

# Ejendomsselskabet Oslovej ApS

**CVR-nr.: 38927051**

Thorupgårdsvej 30  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2025 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/09/2025**

---

**Jens Ove Mogensen**  
Dirigent

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Oslovej ApS Thorupgårdsvej 30 8600 Silkeborg  Telefonnummer: 40540593 e-mailadresse: leje@jomejendomme.dk  CVR-nr.: 38927051 Regnskabsår: 01/01/2025 - 30/06/2025
<b>Revisor</b>	Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab Ellemosen 9 8680 Ry DK Danmark CVR-nr.: 26267439 P-enhed: 1004377142

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Oslovej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03/09/2025

## Direktion

Jens Ove Mogensen  
Direktør

Claus Jørgen Larsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Oslovej ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Oslovej ApS for perioden 1. januar - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. juni 2025 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".

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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 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

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.

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.

Ry, den 03/09/2025

Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439  
Niels Jørn Brink Jeppesen, mne2896  
Registreret Revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje, administrere og udleje fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har pr. 28/8 2025 fået en ny medejer, hvorfor der sker ændring af regnskabsåret. Perioden 1/1 - 30/6 2025 er således omlægningsåret, idet selskabets regnskabsår fremover bliver 1/7 - 30/6.

Herudover er der ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at det kommende år giver overskud som følge af begrænset tomgangsleje.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. januar - 31. december 2025 til 1. januar - 30. juni 2025. Balancedagen er herefter 30. juni 2025. Omlægningen af regnskabsåret skyldes ændring i ejerkredsen.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2025. Som sammenligningstal er perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	53%

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 30. jun. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>589.141</b>	<b>1.161.192</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-138.000	-276.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>451.141</b>	<b>885.192</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.090	8.430
Andre finansielle indtægter		0	926
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-78.738	-185.052
Andre finansielle omkostninger		-400.721	-929.821
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-22.228</b>	<b>-220.325</b>
Skat af årets resultat		4.830	48.451
<b>Årets resultat</b>		<b>-17.398</b>	<b>-171.874</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-17.398	-171.874
<b>I alt</b>		<b>-17.398</b>	<b>-171.874</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		27.641.301	27.779.301
Materielle anlægsaktiver under udførelse		326.750	105.750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.968.051</b>	<b>27.885.051</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.968.051</b>	<b>27.885.051</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.220	58.131
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	608.990
Tilgodehavende skat		0	0
Andre tilgodehavender		144	144
Periodeafgrænsningsposter		12.600	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>71.964</b>	<b>667.265</b>
Likvide beholdninger		243.660	130.819
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>315.624</b>	<b>798.084</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>28.283.675</b>	<b>28.683.135</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-1.075.444	-1.058.046
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-1.025.444</b>	<b>-1.008.046</b>
Hensættelse til udskudt skat		26.700	57.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>26.700</b>	<b>57.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.414.770	19.444.973
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.337.472	812.485
Skyldig selskabsskat		25.470	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.000.000	2.000.000
Deposita		0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>28.777.712</b>	<b>22.257.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter		58.000	54.764
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.206	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.909	135.375
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		114.750	7.011.329
Skyldig selskabsskat		12.249	12.249
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		241.593	163.004
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>504.707</b>	<b>7.376.723</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.282.419</b>	<b>29.634.181</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>28.283.675</b>	<b>28.683.135</b>

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	19.472.770	58.000	19.414.770	19.359.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.337.472	0	7.337.472	0
Selskabsskat	25.470	0	25.470	0
Anden gæld	2.000.000	0	2.000.000	0
	<b>28.835.712</b>	<b>58.000</b>	<b>28.777.712</b>	<b>19.359.000</b>

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld er ejendommene behæftet med pant på t.kr. 19.742.  
Den bogførte værdi af ejendommene er ved årets udgang t.kr. 27.968.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2025</b>
	0