

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Øjesø Invest ApS

Langelinie 10C

8700 Horsens

CVR-nr. 43 04 98 36

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 02/03 2026

Preben Thomas Borregaard
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Øjesø Invest ApS
Langelinie 10C
8700 Horsens

CVR-nr.: 43 04 98 36
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 10. februar 2022
Hjemsted: Horsens

Direktion

Preben Thomas Borregaard

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Øjesø Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. marts 2026

Direktion

Preben Thomas Borregaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Øjesø Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Øjesø Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Horsens, den 2. marts 2026

Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen
Registreret revisor
mne12478

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Øjesø Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Brugstid Restværdi

Bygninger 50 år 50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		6.298.657	5.654.739
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(657.564)</u>	<u>(602.352)</u>
Resultat før finansielle poster		5.641.093	5.052.387
Finansielle indtægter	3	6.450	1.097.468
Finansielle omkostninger	4	<u>(426.909)</u>	<u>(2.902.533)</u>
Resultat før skat		5.220.634	3.247.322
Skat af årets resultat	5	<u>(1.148.636)</u>	<u>(714.404)</u>
Årets resultat		<u>4.071.998</u>	<u>2.532.918</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		11.000.000	0
Overført resultat		<u>(6.928.002)</u>	<u>2.532.918</u>
		<u>4.071.998</u>	<u>2.532.918</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	<u>85.542.322</u>	<u>63.944.911</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>85.542.322</u>	<u>63.944.911</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>85.542.322</u>	<u>63.944.911</u>
Likvide beholdninger		<u>11.596.130</u>	<u>991.349</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.596.130</u>	<u>991.349</u>
Aktiver i alt		<u>97.138.452</u>	<u>64.936.260</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.400.000	2.400.000
Overført resultat		20.007.342	26.935.344
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>11.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	7	<u>33.407.342</u>	<u>29.335.344</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>1.661.159</u>	<u>551.881</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.661.159</u>	<u>551.881</u>
Gæld til realkreditinstitutter		53.633.182	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.769.832
Deposita		<u>5.849.439</u>	<u>5.726.029</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>59.482.621</u>	<u>29.495.861</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.957.563	4.219.765
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.440	41.250
Skyldigt sambeskatningsbidrag		39.358	586.872
Anden gæld		<u>577.969</u>	<u>705.287</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.587.330</u>	<u>5.553.174</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>62.069.951</u>	<u>35.049.035</u>
Passiver i alt		<u>97.138.452</u>	<u>64.936.260</u>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	2.400.000	26.935.344	0	29.335.344
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(6.928.002)</u>	<u>11.000.000</u>	<u>4.071.998</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>2.400.000</u>	<u>20.007.342</u>	<u>11.000.000</u>	<u>33.407.342</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og eje jordarealer på Egeskovvej i Horsens med henblik på opførelse og drift af lagerejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.080.340
Andre finansielle indtægter	<u>6.450</u>	<u>17.128</u>
	<u>6.450</u>	<u>1.097.468</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	692.337
Andre finansielle omkostninger	<u>426.909</u>	<u>2.210.196</u>
	<u>426.909</u>	<u>2.902.533</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	39.358	586.872
Årets udskudte skat	<u>1.109.278</u>	<u>127.532</u>
	<u>1.148.636</u>	<u>714.404</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	64.713.757
Tilgang i årets løb	<u>22.254.975</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>86.968.732</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	768.846
Årets afskrivninger	<u>657.564</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>1.426.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>85.542.322</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>192.921</u>

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 2.400.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2025	2.400.000	2.400.000	40.000	0
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.360.000</u>	<u>40.000</u>
Virksomhedskapital	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>	<u>40.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	551.881	424.349
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.109.278</u>	<u>127.532</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025	<u>1.661.159</u>	<u>551.881</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	1.828.914	720.199
Låneomkostninger	<u>(167.755)</u>	<u>(168.318)</u>
	<u>1.661.159</u>	<u>551.881</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	55.590.745	1.957.563	45.524.630
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.989.597	0	0	0
Deposita	<u>5.726.029</u>	<u>5.849.439</u>	<u>0</u>	<u>5.849.439</u>
	<u>33.715.626</u>	<u>61.440.184</u>	<u>1.957.563</u>	<u>51.374.069</u>

10 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Borregaard Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 55.590, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 56.250, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 85.542.