



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

OSO Ejendomme ApS
Gryderupvej 213A
4242 Boeslunde

CVR nummer 37985147

Årsrapport
1. januar - 31. december 2024
(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2025

Ole Olsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2024	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	OSO Ejendomme ApS Gryderupvej 213A 4242 Boeslunde
	CVR-nr.: 37 98 51 47
Direktion	Ole Olsen Stefan Winther Olsen
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for OSO 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Boeslunde, den 23.07.2025

Direktion

Ole Olsen

Stefan Winther Olsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i OSO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OSO Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Slagelse, den 23.07.2025

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
Bruttofortjeneste	687.086	542.888
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	687.086	542.888
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	249.148
Resultat før finansielle poster	687.086	792.036
Finansielle indtægter	349	1.293
Andre finansielle omkostninger	-243.053	-199.255
Resultat før skat	444.382	594.074
2 Skat af årets resultat	-102.762	-132.231
ÅRETS RESULTAT	341.620	461.843
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overført resultat	206.620	339.843
DISPONERET I ALT	341.620	461.843

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
3 Investeringsejendomme	11.464.224	9.597.058
Materielle anlægsaktiver	11.464.224	9.597.058
ANLÆGSAKTIVER	11.464.224	9.597.058
 Andre tilgodehavender	 58.514	 28.145
Tilgodehavender	58.514	28.145
 Likvide beholdninger	 0	 147.048
 OMSÆTNINGSAKTIVER	 58.514	 175.193
 AKTIVER	 11.522.738	 9.772.251

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.719.358	3.512.736
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
EGENKAPITAL	3.894.358	3.674.736
Hensættelse til udskudt skat	719.726	719.726
HENSATTE FORPLIGTELSE	719.726	719.726
Prioritetsgæld	3.872.820	4.031.375
Deposita	318.345	265.497
4 Langfristede gældsforpligtelser	4.191.165	4.296.872
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	165.221	162.054
Kreditinstitutter	460.590	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.796	112.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.923	70.940
Selskabsskat	64.762	46.761
Anden gæld	449.755	230.856
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.424.442	457.434
Kortfristede gældsforpligtelser	2.717.489	1.080.917
GÆLD	6.908.654	5.377.789
PASSIVER	11.522.738	9.772.251

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	3.512.737	3.172.893
Årets resultat	206.621	339.843
Overført resultat ultimo	3.719.358	3.512.736
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	122.000	117.800
Forslået udbytte	135.000	122.000
Udloddet udbytte	-122.000	-117.800
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	135.000	122.000
EGENKAPITAL	3.894.358	3.674.736

NOTER

	2024	2023
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	102.762	77.418
Regulering af udskudt skat	0	54.813
	<u>102.762</u>	<u>132.231</u>

NOTER

Investerings- ejendomme

3 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo	6.325.577
Tilgang i årets løb	1.867.166
Kostpris ultimo	8.192.743
Opskrivninger, primo	3.271.481
Opskrivninger 31. december 2024	3.271.481
	11.464.224

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 12.030.000.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme, 8,5 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 pct. vil reducere den samlede dagsværdi med ca. t.kr. 630.

En formindelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 pct. vil øge den samlede dagsværdi med ca. t.kr. 718.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.193.427	4.038.041	165.221	3.324.925
Deposita	265.497	318.345	0	0
	4.458.924	4.356.386	165.221	3.324.925

NOTER

	2024	2023
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>		
Investerings ejendomme	11.464.224	9.597.059
	11.464.224	9.597.059
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Urealiserede gevinst, investeringsejendomme	0	249.148
	0	249.148

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 4.870.000 og med restgæld kr. 4.038.041 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 5.176.471.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for OSO Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

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 samt kontante beholdninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

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

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.”

Stefan Winther Olsen

Direktør

Serienummer: 98408cb2-5582-41c5-85bf-f90ef5c6b2eb

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-07-23 07:19:20 UTC



Ole Olsen

Direktør

Serienummer: d1ce7848-6092-463f-bd87-ba43a9da580b

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-07-23 17:26:00 UTC



Jacob Nissen Kronow

**MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
30835654**

Registreret revisor

Serienummer: 71adf92d-4ece-4031-b35d-099c9e1f6770

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-07-24 04:51:55 UTC



Ole Olsen

Dirigent

Serienummer: d1ce7848-6092-463f-bd87-ba43a9da580b

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-07-25 07:22:15 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.