

# OS Ejendomme ApS

Sydmarken 29, 2860 Søborg

CVR-nummer 21 15 43 93

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016

---

Torben Oldenburg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	OS-Ejendomme ApS Sydmarken 29 2860 Søborg  Hjemstedskommune: Gladsaxe
Direktion	Torben Oldenburg
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Arbejdernes Landsbank Landemærket 8 1119 København K
Stiftelsesdato	1. september 1998
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for OS-Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 18. maj 2016

Direktion

Torben Oldenburg

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i OS-Ejendomme ApS:*

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for OS-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 18. maj 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Niels Borum Madsen

statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for OS-Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og 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 omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv..

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Regnskabspraksis

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. OS-Holding A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab OS-Holding A/S. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte-tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	391.084	43.246
3 Afskrivninger	50.412	12.344
Resultat af primær drift	340.672	30.902
1 Finansielle indtægter	4.957	4.455
2 Finansielle omkostninger	127.631	137.395
Resultat før skat	217.998	-102.038
4 Skat af årets resultat	35.156	-27.915
Årets resultat	182.842	-74.123
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	182.842	-74.123
Disponeret	182.842	-74.123

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2015	2014
Grunde og bygninger	4.825.524	4.875.936
5 Materielle anlægsaktiver	4.825.524	4.875.936
Anlægsaktiver	4.825.524	4.875.936
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	84.497	43.976
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	192.013	194.913
Andre tilgodehavender	71.994	3.897
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	22.331	9.453
Tilgodehavender	370.835	252.239
Likvide beholdninger	4.417	0
Omsætningsaktiver	375.252	252.239
Aktiver i alt	5.200.776	5.128.175

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-906.476	-1.089.318
Opskrivningshenlæggelser	1.361.775	1.361.775
6 Egenkapital	580.299	397.457
Hensættelser til udskudt skat	167.646	107.090
Hensatte forpligtelser	167.646	107.090
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.167	6.819
Bankgæld	0	28.992
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.113.298	4.475.650
Anden gæld	336.366	112.167
Kortfristet gæld	4.452.831	4.623.628
Gæld i ial	4.452.831	4.623.628
Passiver i alt	5.200.776	5.128.175
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i tilknyttede virksomheder	4.947	4.372
Renteindtægter i øvrigt	10	83
	4.957	4.455
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i tilknyttede virksomheder	125.170	134.129
Renteomkostninger i øvrigt	2.461	3.266
	127.631	137.395
3 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	50.412	12.344
	50.412	12.344
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	-22.331	-9.453
Regulering vedrørende sambeskatningsbidrag	-3.069	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	60.556	-18.462
	35.156	-27.915

## Noter til årsrapporten

		2015	2014
5	Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
	Anskaffelsessum 1. januar	5.117.178	5.117.178
	Årets tilgang	0	0
	Årets afgang	0	0
	Anskaffelsessum 31. december	5.117.178	5.117.178
	Afskrivninger 1. januar	241.242	228.898
	Årets afskrivninger	50.412	12.344
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	Afskrivninger 31. december	291.654	241.242
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.825.524	4.875.936
6	Egenkapital		
		Selskabs- kapital	Overført resultat
		Opskrivnings- henlæggelser	
	Egenkapital 1. januar	125.000	-1.089.318
	Udbetalt udbytte	0	0
	Årets resultat	0	182.842
	Egenkapital 31. december	125.000	-906.476

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabet ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. Kr. 6.660.000 til sikkerhed for kreditinstutter. Bogført værdi af ejendommen som er stillet til sikkerhed udgør kr. 4.825.524.

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse overfor Oldenborg Stilladser A/S, Telefonvej 6 ApS og OS-Holding A/S

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OS-Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.