

# OS-Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Sydmarken 29, 2860 Søborg

**CVR-nummer 21 15 43 93**

## Årsrapport 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2021**

---

Torben Oldenborg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	OS-Ejendomme ApS Sydmarken 29 2860 Søborg  Hjemstedskommune: Gladsaxe
<b>Direktion</b>	Torben Oldenborg
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	1. september 1998
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. juni 2021

### Direktion

Torben Oldenburg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OS-Ejendomme ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OS-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### 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.

Helsingør, den 16. juni 2021

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for OS-Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 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 Holding ApS fungerer som administratonselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

Ejendomme opskrives til dagsværdi såfremt værdiforøgelsen anses for varig og væsentlig. Som grundlag for målingen til dagsværdi anvendes oplysninger fra handler med tilsvarende ejendomme suppleret med vurderinger fra valuar.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	60 -70%
-----------	-------	----------------------	---------

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.

#### 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, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab OS Holding A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>141.017</b>	<b>149.560</b>
5 Afskrivninger	50.412	50.412
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>90.605</b>	<b>99.148</b>
2 Finansielle indtægter	0	1.413
3 Finansielle omkostninger	104.396	83.703
<b>Resultat før skat</b>	<b>-13.791</b>	<b>16.858</b>
4 Skat af årets resultat	-3.027	3.710
<b>Årets resultat</b>	<b>-10.764</b>	<b>13.148</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført reserve for dagsværdireguleringer	-29.693	-29.693
Overført til overført resultat	18.929	42.841
<b>Disponeret</b>	<b>-10.764</b>	<b>13.148</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2020	2019
Grunde og bygninger	4.573.464	4.623.876
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.573.464</b>	<b>4.623.876</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.573.464</b>	<b>4.623.876</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	62.394	74.268
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.512	5.351
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	7.907	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>75.813</b>	<b>79.619</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.072.430</b>	<b>424.313</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.148.243</b>	<b>503.932</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.721.707</b>	<b>5.127.808</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelser	1.180.704	1.210.397
Overført resultat	155.128	136.199
<b>Egenkapital</b>	<b>1.460.832</b>	<b>1.471.596</b>
Hensættelser til udskudt skat	460.960	456.080
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>460.960</b>	<b>456.080</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	33.690
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.544.871	2.958.806
Anden gæld	255.044	207.636
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.799.915</b>	<b>3.200.132</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.799.915</b>	<b>3.200.132</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.721.707</b>	<b>5.127.808</b>

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
7 Eventualforpligtelser  
1 Personaleomkostninger

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.240.090	93.358	0	1.458.448
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-29.693	42.841	0	13.148
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.210.397</b>	<b>136.199</b>	<b>0</b>	<b>1.471.596</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.210.397	136.199	0	1.471.596
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-29.693	18.929	0	-10.764
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.180.704</b>	<b>155.128</b>	<b>0</b>	<b>1.460.832</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.413
	<b>0</b>	<b>1.413</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	102.497	82.103
Renteomkostninger i øvrigt	1.899	1.600
	<b>104.396</b>	<b>83.703</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	4.880	3.710
Regulering vedrørende sambeskatningsbidrag	-7.907	0
	<b>-3.027</b>	<b>3.710</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	3.213.800	3.213.800
Afgang i året	0	0
Anskaffelsessum 31. december	3.213.800	3.213.800
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar	1.551.790	1.589.858
Årets værdiregulering	38.068	38.068
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	1.513.722	1.551.790
Afskrivninger 1. januar	141.714	129.370
Årets afskrivninger	12.344	12.344
Afskrivninger 31. december	154.058	141.714
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.573.464</b>	<b>4.623.876</b>
Den regnskabsmæssige værdi før opskrivning udgør:	<b>3.059.742</b>	<b>3.072.086</b>

Reserve for opskrivning under egenkapitalen er i året nedbragt med 38.068 som følge af afskrivninger. Der har ikke været tilgang, tilbageførsler eller afgang i løbet af året.

Den skattemæssige effekt af bevægelserne på reserve for opskrivning udgør 8.375 kr.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabet ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. Kr. 6.000.000 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernforbundne selskaber. Bogført værdi af ejendommen som er stillet til sikkerhed udgør t.kr. 4.574

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse af gæld til pengeinstitut overfor Oldenborg Stilladser A/S og Telefonvej 6 ApS.



## Noter til årsregnskabet

### 7 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Oldenburg

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-479776205642  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 08:05:35  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Torben Oldenburg

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-479776205642  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 08:05:35  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 09:47:39  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 327c64d8Nyq242521698