

OS INVEST ApS

Horsevadet 2
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/05/2019

Jan Pedersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

OS INVEST ApS
Horsevadet 2
9900 Frederikshavn

Telefonnummer: 20320614

CVR-nr: 29176345

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

Lars P Revision
Hyttefadsvej 5
9970 Strandby
DK Danmark

CVR-nr: 33225172

P-enhed: 1016454067

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for OS Invest Aps.

Årsrapporten, der ikke revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Strandby, den 13/05/2019

Direktion

Jan Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i OS Invest Aps.

Jeg har opstillet årsregnskabet for OS invest ApS for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Strandby, 13/05/2019

Lars Pedersen , mne17386
registreret revisor
Lars P Revision
CVR: 33225172

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter at virke som holdingselskab samt ejendomsudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab i henhold til årsregnskabslovens § 110.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelse

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i henhold til årsregnskabslovens § 32 og benævnes bruttoresultat.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes i henhold til den indre værdis metode. Anskaffessummen i balancen reguleres således, at den altid afspejler selskabets andel af den indre værdi i den tilknyttede virksomhed. I resultatopgørelsen indgår andelen af den tilknyttede virksomheds resultat reguleret for kautionshensættelse.

Udlejningsresultat

Huslejeindtægter og ejendomsudgifter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsudgifter indeholder ejendomsskatter, - forsikringer, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og -godtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb som vedrører regnskabsåret.

Skat

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

posterings direkte på egenkapitalen.

OS Invest ApS er sambeskattet med en helejede danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grundværdi.

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:

Beboelsesejendom	50 år	Scrap-/grundværdi t.kr. 1.300
------------------	-------	-------------------------------

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til "Reserve for opskrivning".

Dattervirksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. nul og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang modervirksomheden har et retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Der afsættes ikke skatteaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenue med 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.

Anden gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		176.033	150.394
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-22.980	-22.980
Resultat af ordinær primær drift		153.053	127.414
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		114.904	81.123
Andre finansielle indtægter		0	228
Andre finansielle omkostninger		-73.066	-88.887
Ordinært resultat før skat		194.891	119.878
Skat af årets resultat		-24.380	-13.772
Årets resultat		170.511	106.106
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		64.904	74.989
Overført resultat		105.607	31.117
I alt		170.511	106.106

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		2.357.708	2.380.688
Materielle anlægsaktiver i alt		2.357.708	2.380.688
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		189.893	124.989
Finansielle anlægsaktiver i alt		189.893	124.989
Anlægsaktiver i alt		2.547.601	2.505.677
Andre tilgodehavender		193	0
Tilgodehavender i alt		193	0
Likvide beholdninger		10.407	0
Omsætningsaktiver i alt		10.600	0
Aktiver i alt		2.558.201	2.505.677

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		139.893	74.989
Overført resultat		179.077	73.470
Egenkapital i alt		443.970	273.459
Gæld til realkreditinstitutter		1.120.320	1.180.545
Gæld til banker		0	278.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.120.320	1.459.405
Gæld til realkreditinstitutter		63.800	81.200
Gæld til banker		0	462.724
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		791.647	65.517
Skyldig selskabsskat		55.180	64.592
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		83.284	98.780
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		993.911	772.813
Gældsforpligtelser i alt		2.114.231	2.232.218
Passiver i alt		2.558.201	2.505.677

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.184.120	63.800	1.120.320	890.000
	1.184.120	63.800	1.120.320	890.000

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution for alt Nordjyske Bank's mellemværende med Tømrrerfirmaet Jan Pedersen ApS. Mellemværende pr. 31. december 2018 udgjorde t.kr.. 198.

Selskabet er sambeskattet med dansk datterselskab. Som moderselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.184 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.357.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut henligger nom. 600.000 ejerpantebreve med pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.357.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018
	0