

OS INVEST ApS

Horsevadet 2
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er godkendt den

28/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Revisor	Lars P Revision Hyttefadsvej 5 9970 Strandby DK Danmark CVR-nr: 33225172 P-enhed: 1016454067

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Strandby, den 28/05/2018

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 2017 - 31. december 2017 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, 28/05/2018

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er anparts- og aktiebesiddelse herunder at virke som holdingselskab, samt drive handel herunder investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Selskabets investeringsejendomme er omklassificeret fra omsætningaktiver til anlægsaktiver. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

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 posteringer 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
------------------	-------

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		150.394	156.138
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-22.980	-22.980
Resultat af ordinær primær drift		127.414	133.158
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.123	43.866
Andre finansielle indtægter		228	0
Andre finansielle omkostninger		-88.887	-103.489
Ordinært resultat før skat		119.878	73.535
Skat af årets resultat	1	-13.772	-10.868
Årets resultat		106.106	62.667
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		74.989	0
Overført resultat		31.117	62.667
I alt		106.106	62.667

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.380.688	2.403.668
Materielle anlægsaktiver i alt		2.380.688	2.403.668
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		124.989	43.866
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	124.989	43.866
Anlægsaktiver i alt		2.505.677	43.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.854
Andre tilgodehavender		0	290
Tilgodehavender i alt		0	8.144
Omsætningsaktiver i alt		0	2.411.812
Aktiver i alt		2.505.677	2.455.678

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		74.989	0
Overført resultat		73.470	42.353
Egenkapital i alt		273.459	167.353
Gæld til realkreditinstitutter		1.180.545	1.244.835
Gæld til banker		278.860	293.129
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.459.405	1.537.964
Gæld til realkreditinstitutter		81.200	77.700
Gæld til banker		462.724	548.423
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		65.517	0
Skyldig selskabsskat		64.592	23.584
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		98.780	100.654
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		772.813	750.361
Gældsforpligtelser i alt		2.232.218	2.288.325
Passiver i alt		2.505.677	2.455.678

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktuel skat	13.772	11
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>13.772</u>	<u>11</u>

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>50.000</u>
Nedskrivninger primo	-6.134
Andel i årets resultat jf. note	81.123
Udloddet udbytte	0
Nettonedskrivninger ultimo	<u>74.989</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>124.589</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Tømrerfirma Jan Pedersen Aps, Fr-Havn cvr.nr 36471824	100%	124.589	81.123

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.277.185	65.750	1.211.435	952.000
Kreditinstitutter	300.694	15.450	285.244	208.000
	1.577.879	81.200	1.496.679	1.160.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution for alt Nordjyske Bank's mellemværende med Tømrerfirmaet Jan Pedersen ApS. Mellemværende pr. 31. december 2017 udgjorde kr. 0.

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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.277 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 2.380.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 763 henligger nom. 600.000 ejerpantebreve med pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 2.380.