

OS INVEST ApS

Horsevadet 2
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er godkendt den

27/05/2017

Jan Pedersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

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

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden OS INVEST ApS
Horsevadet 2
9900 Frederikshavn

Telefonnummer: 20320614

CVR-nr: 29176345
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Strandby, den 24/05/2017

Direktion

Jan Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i OS Invest Aps

Jeg har opstillet årsregnskabet for OS Invest ApS for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 Etiske 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, 24/05/2017

Lars Pedersen
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.

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

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.

Lagerejendomme

Ejendomme er indkøbt på sigt med videresalg for øje.

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkundig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på afkastbaseret model. Såfremt den regnede værdi er mindre end anskaffelsessummen, nedskrives ejendommen til denne mindre beregnede værdi.

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amoritiseret 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 156.138 | 186.024 |
| Personaleomkostninger | | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | 0 | -5.304 |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver | | -22.980 | -22.980 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 133.158 | 157.740 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 43.866 | -50.000 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | 0 | -22.716 |
| Andre finansielle omkostninger | | -103.489 | -108.427 |
| Ordinært resultat før skat | | 73.535 | -23.403 |
| Skat af årets resultat | 1 | -10.868 | -16.250 |
| Årets resultat | | 62.667 | -39.653 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 62.667 | -39.653 |
| I alt | | 62.667 | -39.653 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 43.866 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 2 | 43.866 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 43.866 | 0 |
| Varebeholdninger i alt | | 2.403.668 | 2.426.648 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.854 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 290 | 290 |
| Tilgodehavender i alt | | 8.144 | 290 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 2.411.812 | 2.426.938 |
| Aktiver i alt | | 2.455.678 | 2.426.938 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 42.353 | -20.314 |
| Egenkapital i alt | | 167.353 | 104.686 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.244.835 | 1.307.030 |
| Gæld til banker | | 293.129 | 311.958 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 1.537.964 | 1.618.988 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 77.700 | 68.100 |
| Gæld til banker | | 548.423 | 538.769 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 0 | 4.863 |
| Skyldig selskabsskat | | 23.584 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 100.654 | 91.532 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 750.361 | 703.264 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.288.325 | 2.322.252 |
| Passiver i alt | | 2.455.678 | 2.426.938 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Aktuel skat | 10.868 | 16 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 0 |
| | <u>10.868</u> | <u>16</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 | -50.000 |
| Andel i årets resultat jf. note | 43.866 |
| Udloddet udbytte | 0 |
| Nettonedskrivninger ultimo | <u>-6.134</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>43.866</u> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| Navn, retsform og hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--|-----------|-------------|-------------------|
| Tømrerfirma Jan Pedersen Aps, Fr-Havn cvr.nr 36471824 | 100% | 43.866 | 85.401 |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.339.840 | 62.500 | 1.277.340 | 1.103.000 |
| Kreditinstitutter | 314.918 | 15.200 | 299.718 | 224.800 |
| | 1.654.758 | 77.700 | 1.5770.058 | 1.327.800 |

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution for alt Nordjyske Bank's mellemværende med Tømrerfirmaet Jan Pedersen ApS. Mellemværende pr. 31. december 2016 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. 1.340 er der givet pant i lagerejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 2.403.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 863 henligger nom. 600.000 ejerpantebreve med pant i lagerejendommene hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 2.403.