

OS INVEST ApS

Horsevadet 2
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/04/2020

Jan Pedersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

OS INVEST ApS
Horsevadet 2
9900 Frederikshavn

CVR-nr: 29176345
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

Lars P Revision
Hyttefadsvej 5
9970 Strandby
DK Danmark

CVR-nr: 33225172
P-enhed: 1016454067

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for OS INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Strandby, den 25/03/2020

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 2019 - 31. december 2019 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 revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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, 25/03/2020

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

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 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	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 skatteforpligtelser 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		97.276	176.033
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-22.980	-22.980
Resultat af ordinær primær drift		74.296	153.053
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-32.436	114.904
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-15.882	-21.740
Andre finansielle omkostninger		-36.940	-51.326
Ordinært resultat før skat		-10.962	194.891
Skat af årets resultat		-10.115	-24.380
Årets resultat		-21.077	170.511
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-139.893	64.904
Overført resultat		118.816	105.607
I alt		-21.077	170.511

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		2.334.728	2.357.708
Materielle anlægsaktiver i alt		2.334.728	2.357.708
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.457	189.893
Finansielle anlægsaktiver i alt		37.457	189.893
Anlægsaktiver i alt		2.372.185	2.547.601
Andre tilgodehavender		7.448	193
Tilgodehavender i alt		7.448	193
Likvide beholdninger		0	10.407
Omsætningsaktiver i alt		7.448	10.600
Aktiver i alt		2.379.633	2.558.201

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		0	139.893
Overført resultat		297.893	179.077
Egenkapital i alt		422.893	443.970
Gæld til realkreditinstitutter		1.056.910	1.120.320
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.056.910	1.120.320
Gæld til realkreditinstitutter		64.700	63.800
Gæld til banker		451.118	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.912	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		205.092	791.647
Skyldig selskabsskat		0	55.180
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		148.008	83.284
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		899.830	993.911
Gældsforpligtelser i alt		1.956.740	2.114.231
Passiver i alt		2.379.633	2.558.201

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.121.610	64.700	1.056.910	823.000
	1.121.610	64.700	1.056.910	823.000

2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er at virke som holdingselskab samt ejendomsudlejning.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution for alt Nordjyske Bank's mellemværende med Tømrerfirmaet Jan Pedersen ApS. Mellemværende pr. 31. december 2019 udgjorde t.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.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.149 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.334.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut henligger nom. 600.000 ejerpantebreve med pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.334.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1