

O.S.A. Invest ApS

Grønvangen 9
6600 Vejen

CVR-nr. 31 05 58 73

Årsrapport for 2016/17

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/02 2018

Ole Søgård Andreasen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	8
Balance pr. 30. september 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

O.S.A. Invest ApS
Grønvangen 9
6600 Vejen

CVR-nr.: 31 05 58 73
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Hjemsted: Vejen

Direktion

Ole Søgaard Andreasen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for O.S.A. Invest 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. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 26. februar 2018

Direktion

Ole Søgaard Andreasen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i O.S.A. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for O.S.A. Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi 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 Deres ansvar.

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

Horsens, den 26. februar 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, herunder at eje anpartar og aktier i datterselskaber og andre selskaber samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 673.041, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.371.630.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.S.A. Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

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

Selskabsskat 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		98.214	(21.960)
Finansielle indtægter		549.234	225.206
Finansielle omkostninger		<u>(25.796)</u>	<u>(27.080)</u>
Resultat før skat		621.652	176.166
Skat af årets resultat	2	<u>51.389</u>	<u>(1.592)</u>
Årets resultat		<u>673.041</u>	<u>174.574</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Overført resultat		<u>567.241</u>	<u>71.174</u>
		<u>673.041</u>	<u>174.574</u>

Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	2.000.704	1.200.861
Materielle anlægsaktiver		2.000.704	1.200.861
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	25.000	0
Finansielle anlægsaktiver		25.000	0
Anlægsaktiver i alt		2.025.704	1.200.861
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		422.500	0
Andre tilgodehavender		0	665.398
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	22.265
Udskudt skatteaktiv	5	51.389	0
Selskabsskat		59.261	96.194
Tilgodehavender		533.150	783.857
Værdipapirer		7.375.569	6.518.899
Værdipapirer		7.375.569	6.518.899
Likvide beholdninger		36.059	452.001
Omsætningsaktiver i alt		7.944.778	7.754.757
Aktiver i alt		9.970.482	8.955.618

Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.140.830	7.573.589
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital	6	<u>8.371.630</u>	<u>7.801.989</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.461.753	1.043.464
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.461.753</u>	<u>1.043.464</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	53.029	37.011
Kreditinstitutter		755	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.265	44.529
Anden gæld		25.050	10.625
Deposita		36.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>137.099</u>	<u>110.165</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.598.852</u>	<u>1.153.629</u>
Passiver i alt		<u>9.970.482</u>	<u>8.955.618</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	7.573.589	103.400	7.801.989
Betalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	(103.400)
Årets resultat	0	567.241	105.800	673.041
Egenkapital 30. september 2017	<u>125.000</u>	<u>8.140.830</u>	<u>105.800</u>	<u>8.371.630</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- Udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendomsforhold

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>(51.389)</u>	<u>1.592</u>
	<u>(51.389)</u>	<u>1.592</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	1.200.861
Tilgang i årets løb	<u>799.843</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>2.000.704</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>2.000.704</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2016	0	0
Tilgang i årets løb	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>25.000</u>	<u>0</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2016	(189.372)	(228.665)
Anvendt i året	<u>137.983</u>	<u>39.293</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2017	<u>(51.389)</u>	<u>(189.372)</u>
Skattemæssigt underskud	51.389	189.732
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>(51.389)</u>	<u>(189.732)</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	51.389	189.732
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>0</u>	<u>(189.732)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>51.389</u>	<u>0</u>

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.080.475</u>	<u>1.514.782</u>	<u>53.029</u>	<u>1.493.449</u>
	<u>1.080.475</u>	<u>1.514.782</u>	<u>53.029</u>	<u>1.493.449</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.508, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 2.001.