

**O.S.A. Invest ApS**

Grønvangen 9  
6600 Vejen

**CVR-nr. 31 05 58 73**

**Årsrapport for 2017/18**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/01 2019

---

Ole Søgaard Andreasen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 31 05 58 73

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 31. januar 2019

### 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 2017 - 30. september 2018 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 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 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 31. januar 2019

### 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 2017/18 udviser et overskud på kr. 103.078, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.368.908.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.S.A. Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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

### Bruttotab

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

Bruttotabet består af nettoomsætning, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### 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.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(3.055)</b>	<b>98.214</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.344	0
Finansielle indtægter		172.715	549.234
Finansielle omkostninger		<u>(38.587)</u>	<u>(25.796)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>133.417</b>	<b>621.652</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(30.339)</u>	<u>51.389</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>103.078</u></b>	<b><u>673.041</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		108.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.344	0
Overført resultat		<u>(7.266)</u>	<u>567.241</u>
		<b><u>103.078</u></b>	<b><u>673.041</u></b>

## Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	2.028.219	2.000.704
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.028.219</b>	<b>2.000.704</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	27.344	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.344</b>	<b>25.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.055.563</b>	<b>2.025.704</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		437.287	422.500
Andre tilgodehavender		9.115	0
Udskudt skatteaktiv	4	21.050	51.389
Selskabsskat		47.768	59.261
Periodeafgrænsningsposter		1.967	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>517.187</b>	<b>533.150</b>
Værdipapirer		7.106.254	7.375.569
<b>Værdipapirer</b>		<b>7.106.254</b>	<b>7.375.569</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>288.780</b>	<b>36.059</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.912.221</b>	<b>7.944.778</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.967.784</b>	<b>9.970.482</b>

**Balance pr. 30. september 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.344	0
Overført resultat		8.133.564	8.140.830
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.368.908</u></b>	<b><u>8.371.630</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.405.205</u>	<u>1.461.753</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.405.205</u></b>	<b><u>1.461.753</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	58.606	53.029
Kreditinstitutter		71.823	755
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	22.265
Anden gæld		27.242	25.050
Deposita		36.000	36.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>193.671</u></b>	<b><u>137.099</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.598.876</u></b>	<b><u>1.598.852</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.967.784</u></b>	<b><u>9.970.482</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virk- somheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	0	8.140.830	105.800	8.371.630
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(105.800)	(105.800)
Årets resultat	0	2.344	(7.266)	108.000	103.078
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>2.344</b>	<b>8.133.564</b>	<b>108.000</b>	<b>8.368.908</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	30.339	(51.389)
	<u>30.339</u>	<u>(51.389)</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<u>637.053</u>
Kostpris 1. oktober 2017		637.053
Tilgang i årets løb		<u>1.391.166</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>2.028.219</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>		<u><b>2.028.219</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2018 har ledelsen opnået et afkast på 6,4 %. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for de standard beliggende boligudlejningsejendomme i Vejen. Derfor er der ikke foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 30. september 2018.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,1 % - 6,7 %. Det kan opgøres til 6,4 %.

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,90	6,40	6,90
Dagsværdi	1.880.311	2.028.291	2.201.383
Ændring i dagsværdi	(147.980)	0	173.092

### 3 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris 1. oktober 2017	25.000	0
Tilgang i årets løb	0	25.000
Kostpris 30. september 2018	25.000	25.000
Årets resultat	2.344	0
Værdireguleringer 30. september 2018	2.344	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>27.344</b>	<b>25.000</b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2017	(51.389)	0
Hensat i året	30.339	(51.389)
Overført til aktiver	<u>21.050</u>	<u>51.389</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2018</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Skattemæssigt underskud	(21.050)	(51.389)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>21.050</u>	<u>51.389</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>21.050</u>	<u>51.389</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>21.050</u>	<u>51.389</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.514.782</u>	<u>1.463.811</u>	<u>58.606</u>	<u>1.211.117</u>
	<u>1.514.782</u>	<u>1.463.811</u>	<u>58.606</u>	<u>1.211.117</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.514, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 2.028.