

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

O.S.A. Invest ApS

Grønvangen 9
6600 Vejen

CVR-nr. 31 05 58 73

Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 05/01 2022

Ole Søgaard Andreasen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	9
Balance pr. 30. september 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 05 58 73
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Hjemsted: Vejen

Direktion

Ole Søgaard Andreasen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 5. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 5. januar 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18618

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, herunder at eje anparter 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 988.369, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 9.521.867.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.S.A. Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende klassifikation af rettigheder over egenkapitalen i en anden virksomhed, således disse præsenteres som kapitalinteresser i det omfang, definitionen herfor er opfyldt.

Praksisændringen har ingen beløbsmæssig påvirkning.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende udlejning af ejendomme. Lejeindtægter er indregnet med årets indgåede lejeindtægter og omfatter ikke a'contobetaling for el, vand og varme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2021 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 kapitalinteresser

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettoprovenuet 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 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		101.653	18.900
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>6.800</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		108.453	18.900
Finansielle indtægter	1-2	1.177.912	454.583
Finansielle omkostninger	3	<u>(19.212)</u>	<u>(18.171)</u>
Resultat før skat		1.267.153	455.312
Skat af årets resultat	4	<u>(278.784)</u>	<u>(109.690)</u>
Årets resultat		<u>988.369</u>	<u>345.622</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Overført resultat		<u>873.969</u>	<u>232.622</u>
		<u>988.369</u>	<u>345.622</u>

Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	2.056.800	2.050.000
Materielle anlægsaktiver		2.056.800	2.050.000
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver		25.000	25.000
Anlægsaktiver i alt		2.081.800	2.075.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		448.660	435.593
Tilgodehavender		448.660	435.593
Værdipapirer	1	8.104.156	7.436.006
Værdipapirer		8.104.156	7.436.006
Likvide beholdninger		653.932	192.599
Omsætningsaktiver i alt		9.206.748	8.064.198
Aktiver i alt		11.288.548	10.139.198

Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.282.467	8.408.497
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		<u>9.521.867</u>	<u>8.646.497</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	6.288	4.792
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.288</u>	<u>4.792</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.245.178	1.298.167
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.245.178</u>	<u>1.298.167</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	54.800	55.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		74.978	0
Selskabsskat		324.372	73.492
Anden gæld		25.065	25.050
Deposita		36.000	36.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>515.215</u>	<u>189.742</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.760.393</u>	<u>1.487.909</u>
Passiver i alt		<u>11.288.548</u>	<u>10.139.198</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	8.408.498	113.000	8.646.498
Betalt ordinært udbytte	0	0	(113.000)	(113.000)
Årets resultat	0	873.969	114.400	988.369
Egenkapital 30. september 2021	125.000	9.282.467	114.400	9.521.867

Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer, omsætningsaktiver		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>6.630.276</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>962.554</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>7.298.426</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	13.067	0
Andre finansielle indtægter	<u>1.164.845</u>	<u>454.583</u>
	<u>1.177.912</u>	<u>454.583</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	0	1.694
Andre finansielle omkostninger	19.102	16.477
Rentetillæg selskabsskat	<u>110</u>	<u>0</u>
	<u>19.212</u>	<u>18.171</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	277.288	100.012
Årets udskudte skat	1.496	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	94
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>9.584</u>
	<u>278.784</u>	<u>109.690</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020	2.028.219
Kostpris 30. september 2021	2.028.219
Værdireguleringer 1. oktober 2020	21.781
Årets værdireguleringer	6.800
Værdireguleringer 30. september 2021	28.581
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	2.056.800

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

Ledelsen har fastsat et afkast på 6,25 %. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for de standard beliggende boligudlejningsejendomme i Vejen. Derfor er der foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 30. september 2021 på 6.800 kr.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,3 %.

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	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	2.235.600	2.056.800	1.904.000
Ændring i dagsværdi	178.800	0	(152.800)

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. oktober 2020	25.000	25.000
Kostpris 30. september 2021	25.000	25.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	25.000	25.000

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Kopa Ejendomme ApS	Vejen	50 %	290.464	94.043

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2020	4.792	(4.792)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.496	9.584
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2021	6.288	4.792

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. oktober</u>	<u>30.</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2020</u>	<u>september</u>	<u>næste år</u>	
	<u>2021</u>	<u>2021</u>		<u>2021</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.353.367	1.299.978	54.800	1.053.000
	1.353.367	1.299.978	54.800	1.053.000

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.300, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 2.057.