

OSO Ejendomme IVS

Gryderupvej 213
4242 Boeslunde

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2019

Ole Olsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

OSO Ejendomme IVS

Gryderupvej 213

4242 Boeslunde

CVR-nr: 37985147

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for OSO Ejendomme IVS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, 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.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Boeslunde, den 26/05/2019

Direktion

Ole Olsen

Stefan Winther Olsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes indtjening samt et af ledelsen skønnet afkastkrav.

Det er ledelsens skøn at de fastsatte dagsværdier er udtryk for ejendommenes værdi. Der er naturligvis usikkerhed i forbindelse med afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet på 1% vil reducere dagsværdien med ca. DK 340.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar 2018 til 31. december 2018 udviser et resultat på DK 1.097.905. Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendomme på netto DK 975.624.

Balancen udviser en egenkapital på DK 1.052.912.

Selskabets ledelse finder årets resultat meget tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

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

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af drift af udlejningsejendomme fratrukket eksterne omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles i anskaffelsesåret til kostpris omfattende anskaffelsespris incl. købsomkostninger og ombygnings- og forbedringsomkostninger.

Efter første indregning måles bebyggede grunde til skønnet handelsværdi. Handelsværdien fastsættes med udgangspunkt ud fra en vurdering af de enkelte ejendomme på grundlag af en afkastbaseret beregning, hvor ejendommens driftsafkast sættes i forhold til ejendommens forrentningskrav. Ejendommens driftsafkast omfatter forventede lejeindtægter, direkte ejendomsomkostninger herunder vedligeholdelsesomkostninger.

De anvendte forrentningskrav, der tager hensyn til den enkelte ejendoms art, beliggenhed samt vedligeholdelsesstand er for 2018 fastsat til 8,5%.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender medregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		198.572	-41.822
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.250.800	0
Andre finansielle indtægter		464	0
Øvrige finansielle omkostninger		-42.119	-27.611
Ordinært resultat før skat		1.407.717	-69.433
Skat af årets resultat	1	-309.812	14.440
Årets resultat		1.097.905	-54.993
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for iværksætterselskab		30.000	0
Overført resultat		1.067.905	-54.993
I alt		1.097.905	-54.993

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		3.097.049	1.476.148
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.097.049	1.476.148
Anlægsaktiver i alt		3.097.049	1.476.148
Udskudte skatteaktiver		0	14.440
Andre tilgodehavender		39.487	4.836
Tilgodehavender i alt		39.487	19.276
Likvide beholdninger		116.474	8.177
Omsætningsaktiver i alt		155.961	27.453
Aktiver i alt		3.253.010	1.503.601

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		10.000	10.000
Reserve for Iværksætterselskab		30.000	0
Overført resultat		1.012.912	-54.993
Egenkapital i alt		1.052.912	-44.993
Hensættelse til udskudt skat		275.176	0
Hensatte forpligtelser i alt		275.176	0
Gæld til banker		25.011	0
Skyldig selskabsskat		20.196	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		79.691	37.288
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.694.324	1.472.306
Deposita		105.700	39.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.924.922	1.548.594
Gældsforpligtelser i alt		1.924.922	1.548.594
Passiver i alt		3.253.010	1.503.601

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	20.196	0
Ændring af udskudt skat	289.616	-14.440
	<u>309.812</u>	<u>-14.440</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.476.148
Tilgang	370.101
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>1.846.249</u>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdireguleringer	1.250.800
Værdireguleringer ultimo	<u>1.250.800</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.097.049</u>

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0