

OSO Ejendomme IVS

Gryderupvej 213
4242 Boeslunde

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/08/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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 15/07/2020

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 ejendommens indtjening samt et af ledelsen skønnet afkastkrav.

Det er ledelsens skøn at de fastsatte dagsværdier er udtryk for ejendommens værdi. Der er naturligvis usikkerhed i forbindelse med afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet på 1% vil reducere dagsværdien med ca. DK 160.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar 2019 til 31. december 2019 udviser et resultat på DK 202.258.

Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendomme på netto DK 38.065.

Balancen udviser en egenkapital på DK 1.255.170.

Selskabets ledelse finder årets resultat 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 2019 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		301.713	198.572
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.801	1.250.800
Andre finansielle indtægter		472	464
Øvrige finansielle omkostninger		-91.308	-42.119
Ordinært resultat før skat		259.678	1.407.717
Skat af årets resultat	1	-57.420	-309.812
Årets resultat		202.258	1.097.905
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for iværksætterselskab		0	30.000
Overført resultat		202.258	1.067.905
I alt		202.258	1.097.905

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		4.547.058	3.097.049
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.547.058	3.097.049
Anlægsaktiver i alt		4.547.058	3.097.049
Andre tilgodehavender		28.303	39.487
Tilgodehavender i alt		28.303	39.487
Likvide beholdninger		165.162	116.474
Omsætningsaktiver i alt		193.465	155.961
Aktiver i alt		4.740.523	3.253.010

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		10.000	10.000
Reserve for Iværksætterselskab		30.000	30.000
Overført resultat		1.215.170	1.012.912
Egenkapital i alt		1.255.170	1.052.912
Hensættelse til udskudt skat	3	285.912	275.176
Hensatte forpligtelser i alt		285.912	275.176
Gæld til realkreditinstitutter		2.763.365	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.763.365	0
Gæld til realkreditinstitutter		81.509	0
Gæld til banker		0	25.011
Skyldig selskabsskat		46.684	20.196
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.675	79.691
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		26.308	1.694.324
Deposita		111.900	105.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		436.076	1.924.922
Gældsforpligtelser i alt		3.199.441	1.924.922
Passiver i alt		4.740.523	3.253.010

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	46.684	20.196
Ændring af udskudt skat	10.736	289.616
	<u>57.420</u>	<u>309.812</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.846.249
Tilgang	1.401.208
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>3.247.457</u>
Opskrivninger primo	1.250.800
Årets opskrivning	48.801
Opskrivninger ultimo	<u>1.299.601</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.547.058</u>

3. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Investeringsjendomme	4.547.058	3.247.457	1.299.601
	<u>4.547.058</u>	<u>3.247.457</u>	<u>1.299.601</u>
Udskudt skat, 22%			<u>285.912</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.844.874	81.509	2.763.365	2.550.516
	2.844.874	81.509	2.763.365	2.550.516

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitut, er der tinglyst pant i ejendommen matr. nr. 237C Korsør Bygrunde, Blindeport 2-4, 4220 Korsør på nominelt DK 3.030.000. Den pantsatte ejendoms regnskabsmæssige værdi udgør DK 3.176.470.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0