

O.S.A. Invest ApS

Grønvangen 9
6600 Vejen

CVR-nr. 31 05 58 73

Årsrapport for 2023/24

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15/11 2024

Ole Søgaard Andreasen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	10
Balance pr. 30. september 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 05 58 73
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
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 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 12. november 2024

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 2023 - 30. september 2024 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 revisorers 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 12. november 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

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 2023/24 udviser et overskud på kr. 772.540, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 10.522.885.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.S.A. Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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.

Bruttotab består af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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.

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.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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 og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer samt kapitalandele i unoterede selskaber. Børsnoterede værdipapirer 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttotab		(55.689)	62.118
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>14.400</u>	<u>49.799</u>
Resultat før finansielle poster		(41.289)	111.917
Finansielle indtægter	2	1.133.161	1.451.069
Finansielle omkostninger		<u>(65.979)</u>	<u>(50.323)</u>
Resultat før skat		1.025.893	1.512.663
Skat af årets resultat	3	<u>(253.353)</u>	<u>(297.702)</u>
Årets resultat		<u>772.540</u>	<u>1.214.961</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	122.000
Ekstraordinært udbytte		0	117.800
Overført resultat		<u>772.540</u>	<u>975.161</u>
		<u>772.540</u>	<u>1.214.961</u>

Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.121.000	2.106.599
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.121.000</u>	<u>2.106.599</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.146.000</u>	<u>2.131.599</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		495.023	475.984
Tilgodehavender		<u>495.023</u>	<u>475.984</u>
Værdipapirer	2	8.996.769	7.987.087
Værdipapirer		<u>8.996.769</u>	<u>7.987.087</u>
Likvide beholdninger		<u>450.880</u>	<u>637.471</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.942.672</u>	<u>9.100.542</u>
Aktiver i alt		<u>12.088.672</u>	<u>11.232.141</u>

Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.397.885	9.625.345
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	122.000
Egenkapital		<u>10.522.885</u>	<u>9.872.345</u>
Hensættelse til udskudt skat		20.400	17.200
Hensatte forpligtelser i alt		<u>20.400</u>	<u>17.200</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.141.520	1.176.824
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.141.520</u>	<u>1.176.824</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	34.400	32.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		67.501	72.366
Selskabsskat		217.316	256
Periodeafgrænsningsposter		12.200	6.300
Deposita		53.700	36.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>403.867</u>	<u>165.772</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.545.387</u>	<u>1.342.596</u>
Passiver i alt		<u>12.088.672</u>	<u>11.232.141</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	9.625.345	122.000	9.872.345
Betalt ordinært udbytte	0	0	(122.000)	(122.000)
Årets resultat	0	772.540	0	772.540
Egenkapital 30. september 2024	125.000	10.397.885	0	10.522.885

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>14.400</u>	<u>49.799</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>14.400</u>	<u>49.799</u>
	<u>14.400</u>	<u>49.799</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede værdipapirer, omsætningsaktiver		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>7.020.061</u>	<u>6.187.960</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.495.674</u>	<u>964.887</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>8.134.370</u>	<u>7.020.061</u>
Børsnoterede værdipapirer indregnes til dagsværdiniveau 1.		
Ikke børsnoterede værdipapirer, omsætningsaktiver		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>967.026</u>	<u>805.730</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(104.627)</u>	<u>161.296</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>862.399</u>	<u>967.026</u>
Ikke børsnoterede værdipapirer indregnes til dagsværdiniveau 3. Dagsværdireguleringen er baseret på markedskurser fra Jyske Invest.		

Noter til årsrapporten

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	247.003	110.946
Årets udskudte skat	3.200	186.200
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.150	556
	253.353	297.702
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<hr/>
Kostpris 1. oktober 2023		2.028.220
Kostpris 30. september 2024		<hr/> 2.028.220
Værdireguleringer 1. oktober 2023		78.380
Årets værdireguleringer		<hr/> 14.400
Værdireguleringer 30. september 2024		<hr/> 92.780
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		<hr/> 2.121.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets 3 ejendomme er beliggende i Vejen. Der er tale om udlejning til beboelse og der er et lejemål i hver ejendom. Hver ejendom er på 86 m². Lejekontrakterne indeholder ingen uopsigelig periode bortset fra normalt opsigelsesvarsel. Huslejen udgør mellem 823 og 881 pr. kvm.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmode, der tager udgangspunkt i ejendommenes normaliserede driftsresultat og afkastkrav. Risikoen for tomgang vurderes som minimal.

Ledelsen forventer at opnå et afkast på 6,25 %, hvilket ligger på niveau med det generelle afkast jf. Colliers Markedspuls for 3. kvartal 2024 for sekundært beliggende beboelsesejendomme i Kolding/Esbjerg-området.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af ejendommens beliggenhed og stand, faktiske forhold på balancedagen samt en vurdering af kommende års hensættelser til vedligeholdelse. Investerings-ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 2.121 t.kr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat diskonterings-sats og et individuelt fastsat afkastkrav. Dette kan opgøres til 6,25 %.

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

	(0,50)%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	2.305.400	2.121.000	1.963.900
Ændring i dagsværdi	184.400	0	(157.100)

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. oktober 2023	25.000	25.000
Kostpris 30. september 2024	25.000	25.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	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 %	406.745	(26.230)

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30.	Afdrag	Restgæld
	2023	september	næste år	efter 5 år
	2024			
Gæld til realkreditinstitutter	1.208.924	1.175.920	34.400	1.028.600
	1.208.924	1.175.920	34.400	1.028.600

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.176, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 2.121.