

**Oluf A/S**  
**Sortenborgvej 21**  
**8600 Silkeborg**  
**CVR-nr. 16503878**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.12.2016

**Dirigent**

---

Navn: Frederik Lysholt Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.06.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Oluf A/S  
Sortenborgvej 21  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 16503878  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Bestyrelse**

Frederik Lysholt Hansen  
Søren Lysholt Hansen  
Lise Lysholt Hansen  
Trine Lysholt Nørgaard

### **Direktion**

Frederik Lysholt Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Oluf A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2015 - 30.06.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.12.2016

### Direktion

Frederik Lysholt Hansen

### Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen

Søren Lysholt Hansen

Lise Lysholt Hansen

Trine Lysholt Nørgaard

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Oluf A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Oluf A/S for regnskabsperioden 01.07.2015 – 30.06.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 05.12.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at besidde, udleje og sælge investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/-1,0 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 7.225 t.kr. og 10.114 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Det er valgt at førtidsimplementere reglerne om indregning af unoterede kapitalandele under finansielle anlægsaktiver til kostpris. De unoterede kapitalandele er anskaffet i regnskabsåret 2015/16.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet samt ejendommens driftsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til skønnet dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en måling af ejendommene på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et samlet fastsat afkastkrav på 6%, idet der er tale om ensartede ejendomme. Afkastkravet fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til den børsnoterede kursværdi af obligationerne på balancedagen. Værdireguleringen føres over resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer af ejendomme.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.763.180	3.741.296
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		825.949	95.344
Andre eksterne omkostninger		<u>(938.115)</u>	<u>(809.422)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.651.014</b>	<b>3.027.218</b>
Personaleomkostninger	1	(375.908)	(370.049)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(160.806)</u>	<u>(160.805)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.114.300</b>	<b>2.496.364</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		138.749	148.175
Andre finansielle indtægter		27.124	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(569.077)</u>	<u>(654.140)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.711.096</b>	<b>1.990.399</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(592.280)</u>	<u>(460.105)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.118.816</u></b>	<b><u>1.530.294</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.118.816</u>	<u>1.530.294</u>
		<b><u>2.118.816</u></b>	<b><u>1.530.294</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		50.571.700	49.485.657
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>160.806</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>50.571.700</u></b>	<b><u>49.646.463</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.508.000	0
Andre tilgodehavender		<u>765.520</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.273.520</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>53.845.220</u></b>	<b><u>49.646.463</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.650.432	5.459.074
Andre tilgodehavender		1.066.323	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.774</u>	<u>34.430</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.757.529</u></b>	<b><u>5.493.504</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>7.713.211</u>	<u>7.750.102</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>7.713.211</u></b>	<b><u>7.750.102</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.066</u></b>	<b><u>305.526</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>12.476.806</u></b>	<b><u>13.549.132</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>66.322.026</u></b>	<b><u>63.195.595</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		35.593.262	33.605.784
<b>Egenkapital</b>		<b><u>38.593.262</u></b>	<b><u>36.605.784</u></b>
Udskudt skat		5.638.000	5.447.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.638.000</u></b>	<b><u>5.447.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.461.338	17.664.751
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>16.461.338</u></b>	<b><u>17.664.751</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.484.360	1.470.152
Bankgæld		1.856.399	0
Skyldig selskabsskat		712.551	631.237
Anden gæld		1.576.116	1.376.671
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.629.426</u></b>	<b><u>3.478.060</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.090.764</u></b>	<b><u>21.142.811</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>66.322.026</u></b>	<b><u>63.195.595</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	3.000.000	33.605.784	36.605.784
Øvrige egenkapitalposter	0	(131.338)	(131.338)
Årets resultat	0	2.118.816	2.118.816
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>35.593.262</b>	<b>38.593.262</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	372.000	366.000
Andre omkostninger til social sikring	3.908	4.049
	<u><b>375.908</b></u>	<u><b>370.049</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	160.806	160.805
	<u><b>160.806</b></u>	<u><b>160.805</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	401.280	348.105
Ændring af udskudt skat	191.000	112.000
	<u><b>592.280</b></u>	<u><b>460.105</b></u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	37.370.151	804.026
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>37.370.151</b></u>	<u><b>804.026</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(643.220)
Årets nedskrivninger	0	(160.806)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>(804.026)</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	12.115.506	0
Årets dagsværdireguleringer	1.086.043	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>13.201.549</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>50.571.700</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.484.360	1.470.152	16.461.338	10.353.226
	<b>1.484.360</b>	<b>1.470.152</b>	<b>16.461.338</b>	<b>10.353.226</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.L. Hansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.571.700 kr.