

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

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.10.2018

**Dirigent**

---

Navn: Frederik Lysholt Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.06.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Oluf A/S  
Sortenborgvej 21  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 16503878  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

## 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 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12.10.2018

### 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 regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 12.10.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28661

## 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 7.330 t.kr. og 10.262 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.771.317	3.578.292
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		179.536	130.257
Andre eksterne omkostninger		<u>(917.947)</u>	<u>(824.439)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.032.906</b>	<b>2.884.110</b>
Personaleomkostninger	1	(388.805)	(375.869)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(80.482)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.563.619</b>	<b>2.508.241</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		105.554	244.564
Andre finansielle indtægter		149.405	592.902
Andre finansielle omkostninger		<u>(323.414)</u>	<u>(572.214)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.495.164</b>	<b>2.773.493</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(327.394)</u>	<u>(577.144)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.167.770</b>	<b>2.196.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	9.000.000
Overført resultat		<u>1.167.770</u>	<u>(6.803.651)</u>
		<b>1.167.770</b>	<b>2.196.349</b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		51.309.450	51.078.383
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.091.926	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>52.401.376</b>	<b>51.078.383</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.508.000	2.508.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.508.000</b>	<b>2.508.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.909.376</b>	<b>53.586.383</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		743.486	9.432.025
Andre tilgodehavender		1.187.560	1.295.886
Periodeafgrænsningsposter		43.339	42.259
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.974.385</b>	<b>10.770.170</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.081.089	3.032.701
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.081.089</b>	<b>3.032.701</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.850</b>	<b>22.303</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.058.324</b>	<b>13.825.174</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.967.700</b>	<b>67.411.557</b>



## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		30.256.140	28.996.175
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>9.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.256.140</u></b>	<b><u>40.996.175</u></b>
Udskudt skat		<u>5.850.000</u>	<u>5.719.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.850.000</u></b>	<b><u>5.719.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.144.773</u>	<u>16.181.521</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>15.144.773</u></b>	<b><u>16.181.521</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.026.008	1.012.420
Bankgæld		2.199.457	1.354.045
Deposita		336.490	295.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Skyldig selskabsskat		776.380	918.207
Anden gæld		787.753	836.899
Periodeafgrænsningsposter		<u>550.699</u>	<u>57.300</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.716.787</u></b>	<b><u>4.514.861</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.861.560</u></b>	<b><u>20.696.382</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>59.967.700</u></b>	<b><u>67.411.557</u></b>
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	3.000.000	28.996.175	9.000.000	40.996.175
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(9.000.000)	(9.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	92.195	0	92.195
Årets resultat	0	1.167.770	0	1.167.770
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>30.256.140</b>	<b>0</b>	<b>33.256.140</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	384.845	372.000
Andre omkostninger til social sikring	3.960	3.869
	<b>388.805</b>	<b>375.869</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	80.482	0
	<b>80.482</b>	<b>0</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	196.394	496.144
Ændring af udskudt skat	131.000	81.000
	<b>327.394</b>	<b>577.144</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	37.746.577	804.026
Tilgange	<u>51.531</u>	<u>1.172.408</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>37.798.108</u></b>	<b><u>1.976.434</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(804.026)
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>(80.482)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(884.508)</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	13.331.806	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>179.536</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>13.511.342</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>51.309.450</u></b>	<b><u>1.091.926</u></b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.026.008	1.012.420	15.144.773	11.057.182
	<u>1.026.008</u>	<u>1.012.420</u>	<u>15.144.773</u>	<u>11.057.182</u>

### 6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 563.716 kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en restgæld på 6.236 t.kr. og sikrer en fast rente på 2,78% i restløbetiden på 4 år. Den variable rente på lånene opgøres ud fra CIBOR 3M. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Realkreditlån og renteswap er indgået med samme modpart.

## Noter

### 7. 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.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.309 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 2.199 t.kr., er deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 3.081 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Lejeindtægter indregnes for den periode de vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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, 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.

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 klarlægning 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 leasingydelse.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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 investerings-ejendomme".

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.