

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

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.10.2019

Dirigent

Navn: Frederik Lysholt Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 30.06.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oluf A/S

Sortenborgvej 21

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 16503878

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.10.2019

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 01.07.2018 - 30.06.2019 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 31.10.2019

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 7.358 t.kr. og 10.301 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.748.495	2.771.317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		195.410	179.536
Andre eksterne omkostninger		<u>(368.118)</u>	<u>(917.947)</u>
Bruttoresultat		2.575.787	2.032.906
Personaleomkostninger	1	(391.042)	(388.805)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(94.482)</u>	<u>(80.482)</u>
Driftsresultat		2.090.263	1.563.619
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		943.399	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		25.374	105.554
Andre finansielle indtægter		36.532	149.405
Andre finansielle omkostninger		<u>(271.868)</u>	<u>(323.414)</u>
Resultat før skat		2.823.700	1.495.164
Skat af årets resultat	3	<u>(572.444)</u>	<u>(327.394)</u>
Årets resultat		<u>2.251.256</u>	<u>1.167.770</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		880.399	0
Overført resultat		<u>1.370.857</u>	<u>1.167.770</u>
		<u>2.251.256</u>	<u>1.167.770</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Investeringsejendomme		51.507.233	51.309.450
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		857.444	1.091.926
Materielle anlægsaktiver	4	52.364.677	52.401.376
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.388.399	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.508.000
Finansielle anlægsaktiver		7.388.399	2.508.000
Anlægsaktiver		59.753.076	54.909.376
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		714.747	743.487
Andre tilgodehavender		97.513	1.187.560
Periodeafgrænsningsposter		40.349	43.339
Tilgodehavender		852.609	1.974.386
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.300	3.081.089
Værdipapirer og kapitalandele		27.300	3.081.089
Likvide beholdninger		2.410	2.850
Omsætningsaktiver		882.319	5.058.325
Aktiver		60.635.395	59.967.701

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		880.399	0
Overført overskud eller underskud		<u>31.704.373</u>	<u>30.256.140</u>
Egenkapital		<u>35.584.772</u>	<u>33.256.140</u>
Udskudt skat		<u>5.956.000</u>	<u>5.850.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.956.000</u>	<u>5.850.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>14.117.276</u>	<u>15.144.773</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>14.117.276</u>	<u>15.144.773</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.028.304	1.026.008
Bankgæld		1.026.289	2.199.457
Deposita		386.440	336.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.001.000	0
Skyldig selskabsskat		710.377	776.379
Anden gæld		711.689	787.755
Periodeafgrænsningsposter		<u>73.248</u>	<u>550.699</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.977.347</u>	<u>5.716.788</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.094.623</u>	<u>20.861.561</u>
Passiver		<u>60.635.395</u>	<u>59.967.701</u>
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	3.000.000	0	30.256.140	33.256.140
Øvrige egenkapitalposter	0	0	77.376	77.376
Årets resultat	0	880.399	1.370.857	2.251.256
Egenkapital ultimo	3.000.000	880.399	31.704.373	35.584.772

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	387.400	384.845
Andre omkostninger til social sikring	3.642	3.960
	391.042	388.805
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	234.482	80.482
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(140.000)	0
	94.482	80.482
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	466.444	196.394
Ændring af udskudt skat	106.000	131.000
	572.444	327.394

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	37.798.108	1.976.434
Tilgange	2.373	0
Afgange	0	(804.026)
Kostpris ultimo	37.800.481	1.172.408
Af- og nedskrivninger primo	0	(884.508)
Årets afskrivninger	0	(234.482)
Tilbageførsel ved afgange	0	804.026
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(314.964)
Dagsværdireguleringer primo	13.511.342	0
Årets dagsværdireguleringer	195.410	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.706.752	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.507.233	857.444

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.028.304	1.026.008	14.117.276	10.025.802
	1.028.304	1.026.008	14.117.276	10.025.802

6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 464.516 kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en restgæld på 5.777 t.kr. og sikrer en fast rente på 2,78% i restløbetiden på 3 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 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.507 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

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.

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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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