



Oluf A/S

Sortenborgvej 21
8600 Silkeborg
CVR-nr. 16503878

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.12.2021

Frederik Lysholt Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oluf A/S

Sortenborgvej 21

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 16503878

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen

Søren Lysholt Hansen

Trine Lysholt Nørgaard

Lise Lysholt Hansen

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 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14.12.2021

Direktion

Frederik Lysholt Hansen

Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen

Søren Lysholt Hansen

Trine Lysholt Nørgaard

Lise Lysholt Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Oluf A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oluf A/S for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 14.12.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28661

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer 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 7.153 t.kr. og 10.014 t.kr.

Investeringsejendomme består af 2 ejendomme. Den ene ejendom omfatter 3 erhvervslejemål, men den anden ejendom omfatter 5 erhvervslejemål og 4 boliglejemål. Erhvervslejemålene omfatter både momspligtige og momsfrie lejemål. Ejendommene er beliggende i Silkeborg.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		3.213.074	2.974.250
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.942.000	(4.937.600)
Andre eksterne omkostninger		(818.928)	(1.273.789)
Bruttoresultat		4.336.146	(3.237.139)
Personaleomkostninger	1	(393.412)	(392.338)
Af- og nedskrivninger	2	(56.482)	(234.482)
Driftsresultat		3.886.252	(3.863.959)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.250.954	1.144.034
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		40.495	42.415
Andre finansielle indtægter		13.068	0
Andre finansielle omkostninger		(270.918)	(278.464)
Resultat før skat		5.919.851	(2.955.974)
Skat af årets resultat	3	(629.618)	679.934
Årets resultat		5.290.233	(2.276.040)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.290.233	(2.276.040)
Resultatdisponering		5.290.233	(2.276.040)

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		50.073.626	47.599.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		66.480	622.962
Materielle aktiver	4	50.140.106	48.222.162
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.576.700	8.385.833
Finansielle aktiver		11.576.700	8.385.833
Anlægsaktiver		61.716.806	56.607.995
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.063.919	1.311.536
Andre tilgodehavender		34.054	41.358
Periodeafgrænsningsposter		70.390	47.661
Tilgodehavender		2.168.363	1.400.555
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.408	23.340
Værdipapirer og kapitalandele		36.408	23.340
Likvide beholdninger		2.302	2.302
Omsætningsaktiver		2.207.073	1.426.197
Aktiver		63.923.879	58.034.192

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.974.753	1.784.433
Overført overskud eller underskud		32.102.889	28.677.189
Egenkapital		40.077.642	33.461.622
Udskudt skat		5.045.000	4.902.000
Hensatte forpligtelser		5.045.000	4.902.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.064.244	13.103.456
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.064.244	13.103.456
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.031.322	1.016.653
Bankgæld		415.515	1.857.719
Deposita		614.285	615.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.998	480.168
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.285.485	1.221.171
Skyldig skat		939.213	905.360
Anden gæld		381.062	451.099
Periodeafgrænsningsposter		30.113	19.004
Kortfristede gældsforpligtelser		6.736.993	6.567.114
Gældsforpligtelser		18.801.237	19.670.570
Passiver		63.923.879	58.034.192
Finansielle instrumenter	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	1.784.433	28.677.189	33.461.622
Øvrige egenkapitalposter	0	1.199.913	161.377	1.361.290
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(35.503)	(35.503)
Årets resultat	0	1.990.407	3.299.826	5.290.233
Egenkapital ultimo	3.000.000	4.974.753	32.102.889	40.077.642

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	389.040	388.080
Andre omkostninger til social sikring	4.372	4.258
	393.412	392.338
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	206.482	234.482
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(150.000)	0
	56.482	234.482

3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	486.618	374.066
Ændring af udskudt skat	143.000	(1.054.000)
	629.618	(679.934)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	38.830.048	1.172.408
Tilgange	532.426	0
Afgange	0	(840.000)
Kostpris ultimo	39.362.474	332.408
Af- og nedskrivninger primo	0	(549.446)
Årets afskrivninger	0	(206.482)
Tilbageførsel ved afgang	0	490.000
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(265.928)
Dagsværdireguleringer primo	8.769.152	0
Årets dagsværdireguleringer	1.942.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	10.711.152	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.073.626	66.480

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.031.322	1.016.653	12.064.244	7.967.177
	1.031.322	1.016.653	12.064.244	7.967.177

6 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 107.107 kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en restgæld på 4.844 t.kr. og sikrer en fast rente på 2,78% i restløbetiden på 1 år. Den variable rente på lånene opgøres ud fra CIBOR 3M. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Realkreditlån og renteswap er indgået med samme modpart.

7 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.	Associeret virksomhed kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	36.408	11.576.700	50.073.626
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	13.068	2.250.407	1.942.000

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.074 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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, der indregnes i resultatopgørelsen i forhold til lejeperioden. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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 aktiver 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.

Balancen**Materielle aktiver**

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 leasingydelse.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver 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 aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

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.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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