



Oluf A/S

Sortenborgvej 21
8600 Silkeborg
CVR-nr. 16503878

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.12.2020

Frederik Lysholt Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.06.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oluf A/S

Sortenborgvej 21

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 16503878

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

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 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15.12.2020

Direktion

Frederik Lysholt Hansen

Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen

Søren Lysholt Hansen

Trine Lysholt Nørgaard

Lise Lysholt Hansen

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 01.07.2019 - 30.06.2020 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 15.12.2020

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet betragtes som ikke 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 6.800 t.kr. og 9.520 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning		2.974.250	2.748.495
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.937.600)	195.410
Andre eksterne omkostninger		(1.273.789)	(368.119)
Bruttoresultat		(3.237.139)	2.575.786
Personaleomkostninger	1	(392.338)	(391.042)
Af- og nedskrivninger	2	(234.482)	(94.482)
Driftsresultat		(3.863.959)	2.090.262
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.144.034	943.399
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		42.415	25.374
Andre finansielle indtægter		0	36.532
Andre finansielle omkostninger		(278.464)	(271.867)
Resultat før skat		(2.955.974)	2.823.700
Skat af årets resultat	3	679.934	(572.444)
Årets resultat		(2.276.040)	2.251.256
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.276.040)	2.251.256
Resultatdisponering		(2.276.040)	2.251.256

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		47.599.200	51.507.233
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		622.962	857.444
Materielle aktiver	4	48.222.162	52.364.677
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.385.833	7.388.399
Finansielle aktiver		8.385.833	7.388.399
Anlægsaktiver		56.607.995	59.753.076
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.311.536	714.747
Andre tilgodehavender		41.358	97.513
Periodeafgrænsningsposter		47.661	40.349
Tilgodehavender		1.400.555	852.609
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.340	27.300
Værdipapirer og kapitalandele		23.340	27.300
Likvide beholdninger		2.302	2.410
Omsætningsaktiver		1.426.197	882.319
Aktiver		58.034.192	60.635.395

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.784.433	880.399
Overført overskud eller underskud		28.677.189	31.704.373
Egenkapital		33.461.622	35.584.772
Udskudt skat		4.902.000	5.956.000
Hensatte forpligtelser		4.902.000	5.956.000
Gæld til realkreditinstitutter		13.103.456	14.117.276
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.103.456	14.117.276
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.016.653	1.028.304
Bankgæld		1.857.719	1.026.289
Deposita		615.940	386.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		480.168	40.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.221.171	1.001.000
Skyldig selskabsskat		905.360	710.377
Anden gæld		451.099	711.689
Periodeafgrænsningsposter		19.004	73.248
Kortfristede gældsforpligtelser		6.567.114	4.977.347
Gældsforpligtelser		19.670.570	19.094.623
Passiver		58.034.192	60.635.395
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	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	880.399	31.704.373	35.584.772
Øvrige egenkapitalposter	0	0	152.890	152.890
Årets resultat	0	904.034	(3.180.074)	(2.276.040)
Egenkapital ultimo	3.000.000	1.784.433	28.677.189	33.461.622

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	388.080	387.400
Andre omkostninger til social sikring	4.258	3.642
	392.338	391.042
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	234.482	234.482
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(140.000)
	234.482	94.482

3 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	374.066	466.444
Ændring af udskudt skat	(1.054.000)	106.000
	(679.934)	572.444

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	37.800.481	1.172.408
Tilgange	1.029.567	0
Kostpris ultimo	38.830.048	1.172.408
Af- og nedskrivninger primo	0	(314.964)
Årets afskrivninger	0	(234.482)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(549.446)
Dagsværdireguleringer primo	13.706.752	0
Årets dagsværdireguleringer	(4.937.600)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	8.769.152	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.599.200	622.962

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.016.653	1.028.304	13.103.456	9.039.813
	1.016.653	1.028.304	13.103.456	9.039.813

6 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 268.484 kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en restgæld på 5.313 t.kr. og sikrer en fast rente på 2,78% i restløbetiden på 2 år. Den variable rente på lånene opgøres ud fra CIBOR 3M. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Realkreditlån og renteswap er indgået med samme modpart.

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 47.599 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 selskabsskat

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.