

**OLE KROGH ApS
Turistvej 162,
3460 Birkerød**

CVR-nummer: 26986184

**Årsrapport
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den 22. december 2022

Ole Krogh Jensen, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledelsespåtegning 5

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 6

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet OLE KROGH ApS
Turistvej 162,
3460 Birkerød

CVR-nr.: 26 98 61 84
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Ole Krogh Jensen
Susanne Dahlmann Jensen

Revisor ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Blokken 90
3460 Birkerød

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af, at drive handel og industri samt erhvervelse, drift og salg af fast ejendom bl.a. til udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for OLE KROGH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 22. december 2022

Direktion

Ole Krogh Jensen

Susanne Dahlmann Jensen

Til kapitalejerne i OLE KROGH ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OLE KROGH ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Birkerød, den 22. december 2022

ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind
statsautoriseret revisor
mne10900

GENERELT

Årsregnskabet for OLE KROGH ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	1.313.223	1.265.650
1 Personaleomkostninger.....	0	0
DRIFTSRESULTAT	1.313.223	1.265.650
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	398.524	530.736
Andre finansielle omkostninger	-159.981	-7.985
RESULTAT FØR SKAT	1.551.766	1.788.401
Skat af årets resultat	-356.075	-393.448
ÅRETS RESULTAT	1.195.691	1.394.953
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte	8.300.000	5.300.000
Overført resultat	-7.104.309	-3.905.047
DISPONERET I ALT	1.195.691	1.394.953

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	20.350.067	20.350.067
Materielle anlægsaktiver	20.350.067	20.350.067
ANLÆGSAKTIVER	20.350.067	20.350.067
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.387.894	12.814.370
Andre tilgodehavender	30.839	0
Tilgodehavender	8.418.733	12.814.370
Likvide beholdninger	37.880	23.067
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.456.613	12.837.437
AKTIVER	28.806.680	33.187.504

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.504.669	10.608.978
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	8.300.000	5.300.000
EGENKAPITAL	11.929.669	16.033.978
Hensættelse til udskudt skat	2.716.160	2.687.239
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.716.160	2.687.239
Prioritetsgæld	12.569.631	12.941.876
Langfristede gældsforpligtelser	12.569.631	12.941.876
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	450.000	450.000
Selskabsskat	691.681	364.527
Anden gæld	449.539	709.884
Kortfristede gældsforpligtelser	1.591.220	1.524.411
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.160.851	14.466.287
PASSIVER	28.806.680	33.187.504

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	10.608.978	14.514.025
Årets resultat	-7.104.309	-3.905.047
Overført resultat ultimo	3.504.669	10.608.978
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	5.300.000	0
Udbytte for året.....	8.300.000	5.300.000
Udbytte udloddet	-5.300.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	8.300.000	5.300.000
EGENKAPITAL	11.929.669	16.033.978

NOTER

	2021/22	2020/21
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>

NOTER

	2022	2021
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	10.628.021	0
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	10.628.021	
Kostpris 30. juni 2022	10.628.021	
Opskrivninger, primo	9.722.046	0
	9.722.046	
Opskrivninger 30. juni 2022	9.722.046	
Af-/nedskrivninger, primo	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	0
	0	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	20.350.067	

Ved opgørelse af afkast for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,5
Højeste afkastprocent	10
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til i forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
10	650.221	866.981	-174.274
5	1.300.441	866.981	476.941

Den offentlige ejendomsvurdring 2019 udgør kr. 18.450.000.

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelse af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendomme i den nuværende vedligeholdelsestandard. Vedrørende ejendommens lejeindtægter vedrører disse både bolig og erhvervsmaal.

Ved opgørelse af faktor til kapitalisering skønnes et forretningskrav hos køber. Dette forretningskrav er konservativt fastlagt til 6%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

Ved ændringen af forretningskravet med 1% vil værdien af investeringsejendomme under de nuværende forudsætninger blive ændret med ca. 4 mio. kr.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

I forbindelse med byfornyelse er der udstedt to indekslån i Realkredit Danmark med en tinglyst hovedstol, i alt kr. 2.266.000 med en nominel rente på 2,5% p.a. Lånene er pr. 30/6 2021 utinglyst nedbragt til i alt kr 1.170.540 . Til lånene ydes 100 % ydelsesstøtte, således at det offentlige betaler de fulde ydelser på lånene.

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 30/6 2021 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringsloven §18 og 18 B på henholdsvis kr. 0 og kr. 131.578

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Ole Krogh Jensen ApS sambeskatningskredsen, cvr.nr. 73593018, som er administrationselskab. Selskabet hæfter hermed ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i

NOTER

2022

2021

sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 15.479 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 20.350 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Krogh Jensen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 4c2e328d-9b98-4470-be44-f749ff0639ec

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-12-23 09:46:53 UTC



Susanne Dahlmann Jensen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: c953d639-21d3-48bb-b06a-5e5f6cfcab64

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-12-25 17:03:15 UTC



Peter Begtrup Lind

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2022-12-26 08:20:18 UTC



Ole Krogh Jensen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 4c2e328d-9b98-4470-be44-f749ff0639ec

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-12-26 10:19:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: VB585-WIKGG-JXZT-62XA0-30007-PBBOZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>