

**OLN Invest ApS**  
**Brennerpasset 98, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2021/22**

---

**CVR-nr. 27 56 23 10**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2022.

---

**Ole Uth Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 16 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for OLN Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. december 2022

### Direktion

Ole Uth Nielsen

Lasse Uth Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i OLN Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OLN Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 16. december 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | OLN Invest ApS<br>Brennerpasset 98<br>6000 Kolding                                    |
|                         | CVR-nr.: 27 56 23 10  |
|                         | Hjemsted: Kolding   |
|                         | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september<br>19. regnskabsår                            |
| <b>Direktion</b>        | Ole Uth Nielsen<br>Lasse Uth Nielsen  |
| <b>Revision</b>         | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jupitervej 4<br>6000 Kolding |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Brunico ApS, Kolding  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 886.797 kr. mod 1.094.690 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 716.462 kr. mod 659.938 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat med baggrund i en opgjort dagsværdi, som er beregnet således:

Dagsværdien af selskabets udlejede investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkast-baseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i en markedsbaseret diskonteringsfaktor.

Værdien er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5,25% i 2021/22 (mod 5,25 % i 2020/21) for beboelsesejendomme og 6,2 % for erhvervsejendomme (mod 8,2 % i 2020/21).

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 30. september 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Til illustration af følsomheden på investeringsejendommens værdiansættelse henvises til note 14.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u>  | <u>2021/22</u>   | <u>2020/21</u>   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>886.797</b>   | <b>1.094.690</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 126.400          | -29.943          |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>1.013.197</b> | <b>1.064.747</b> |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed            | 163.069          | 41.129           |
| Andre finansielle indtægter                                | 0                | 40               |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                          | -247.640         | -393.321         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>928.626</b>   | <b>712.595</b>   |
| 2 Skat af årets resultat                                   | -212.164         | -52.657          |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>716.462</b>   | <b>659.938</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 163.069          | 41.129           |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 228.800          | 226.000          |
| Overføres til overført resultat                            | 324.593          | 392.809          |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>716.462</b>   | <b>659.938</b>   |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |   |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                          |
| 4                        | Investeringsejendomme                       | 15.861.641               | 15.735.241               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>15.861.641</u>        | <u>15.735.241</u>        |
| 5                        | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed        | 381.108                  | 218.039                  |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>381.108</u>           | <u>218.039</u>           |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>16.242.749</u></b> | <b><u>15.953.280</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 550                      | 0                        |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 9.552                    | 0                        |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>10.102</u>            | <u>0</u>                 |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>87.277</u>            | <u>533.690</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>97.379</u></b>     | <b><u>533.690</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>16.340.128</u></b> | <b><u>16.486.970</u></b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note   | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
| <b>Egenkapital</b>   |                          |                          |
| Virksomhedskapital   | 125.000                  | 125.000                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 251.108                  | 88.039                   |
| Reserve for sikringstransaktioner                          | 31.276                   | 455.655                  |
| Overført resultat  | 6.233.034                | 4.489.804                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 228.800                  | 226.000                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b><u>6.869.218</u></b>  | <b><u>5.384.498</u></b>  |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat                              | 996.062                  | 936.800                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b><u>996.062</u></b>    | <b><u>936.800</u></b>    |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 6.568.171                | 6.935.307                |
| Deposita   | 238.849                  | 265.405                  |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt                    | <u>6.807.020</u>         | <u>7.200.712</u>         |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld                      | 377.647                  | 410.500                  |
| Gæld til pengeinstitutter                                  | 73.784                   | 0                        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 72.781                   | 71.556                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 34.000                   | 34.000                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 136.744                  | 96.725                   |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      | 484.810                  | 480.010                  |
| Selskabsskat   | 417.282                  | 282.442                  |
| Anden gæld   | 30.682                   | 80.394                   |
| 7 Finansielle instrumenter                                 | 40.098                   | 1.509.333                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | <u>1.667.828</u>         | <u>2.964.960</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b><u>8.474.848</u></b>  | <b><u>10.165.672</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b><u>16.340.128</u></b> | <b><u>16.486.970</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| 9 Oplysninger om dagsværdi                                 |                          |                          |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                          |                          |
| 10 Eventualposter  |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse

|   | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis-<br>metode | Reserve for<br>sikringstran-<br>saktioner | Overført resul-<br>tat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|---|-------------------------|---|---|------------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1.  |                         |   |   |                        |   |                  |
| oktober 2020  | 125.000                 | 46.910  | 0   | 4.096.995              | 216.000                                       | 4.484.905        |
| Udloddet udbytte  | 0                       | 0   | 0   | 0                      | -216.000                                      | -216.000         |
| Resultatandel   | 0                       | 41.129  | 0   | 392.809                | 226.000                                       | 659.938          |
| Årets regulering af<br>sikringsinstrumente<br>r til dagsværdi |                         |   |   |                        |   |                  |
|   | 0                       | 0   | 584.172                                   | 0                      | 0   | 584.172          |
| Skat af årets<br>regulering                                   | 0                       | 0   | -128.517                                  | 0                      | 0   | -128.517         |
| Egenkapital 1.  |                         |   |   |                        |   |                  |
| oktober 2021  | 125.000                 | 88.039  | 455.655                                   | 4.489.804              | 226.000                                       | 5.384.498        |
| Opløsning af<br>tidligere års<br>opskrivninger                |                         |   |   |                        |   |                  |
|   | 0                       | 0   | -1.418.637                                | 1.418.637              | 0   | 0                |
| Udloddet udbytte  | 0                       | 0   | 0   | 0                      | -226.000                                      | -226.000         |
| Resultatandel   | 0                       | 163.069   | 0   | 324.593                | 228.800                                       | 716.462          |
| Årets regulering af<br>sikringsinstrumente<br>r til dagsværdi |                         |   |   |                        |   |                  |
|   | 0                       | 0   | 1.274.690                                 | 0                      | 0   | 1.274.690        |
| Skat af årets<br>regulering                                   | 0                       | 0   | -280.432                                  | 0                      | 0   | -280.432         |
|   | <b>125.000</b>          | <b>251.108</b>  | <b>31.276</b>                             | <b>6.233.034</b>       | <b>228.800</b>                                | <b>6.869.218</b> |

## Noter

|  | <u>2021/22</u>           | <u>2020/21</u>           |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |                          |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 1.733                    | 2.975                    |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>245.907</u>           | <u>390.346</u>           |
|  | <b><u>247.640</u></b>    | <b><u>393.321</u></b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                          |                          |
| Skat af årets resultat                             | 433.334                  | 209.374                  |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 59.262                   | -28.200                  |
| Andre skatter                                      | <u>-280.432</u>          | <u>-128.517</u>          |
|  | <b><u>212.164</u></b>    | <b><u>52.657</u></b>     |
| <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                          |                          |
| Kostpris primo                                     | <u>21.497</u>            | <u>21.497</u>            |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b><u>21.497</u></b>     | <b><u>21.497</u></b>     |
| Af- og nedskrivninger primo                        | <u>-21.497</u>           | <u>-21.497</u>           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                | <b><u>-21.497</u></b>    | <b><u>-21.497</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b><u>0</u></b>          | <b><u>0</u></b>          |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                          |
| Kostpris primo                                     | 13.691.991               | 15.075.816               |
| Tilgang i årets løb                                | 0                        | 124.175                  |
| Afgang i årets løb                                 | <u>0</u>                 | <u>-1.508.000</u>        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b><u>13.691.991</u></b> | <b><u>13.691.991</u></b> |
| Regulering til dagsværdi primo                     | 2.043.250                | 2.312.371                |
| Årets regulering til dagsværdi                     | <u>126.400</u>           | <u>-269.121</u>          |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>             | <b><u>2.169.650</u></b>  | <b><u>2.043.250</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b><u>15.861.641</u></b> | <b><u>15.735.241</u></b> |

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet 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 indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Der er således nedskrevet til lavere vurderede handelsværdi. Nedskrivningen foreligger på erhvervs ejendommen i Åbenrå.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Antal lejemål Kolding - 11 stk - gns. husleje pr. md. 4.192 kr. pr. lejemål

Antal lejemål Aabenraa - 6 stk. - gns. husleje pr. md. 7.552 kr. pr. lejemål

Der er ikke indregnet tomgang

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

|   |      |
|---|------|
| Beboelsesejendomme Kolding - vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 5,25 |
| Retail ejendom Åbenrå (bolig & erhverv) - afkastprocent         | 6,2  |
| Højeste afkastprocent   | 6,2  |
| Laveste afkastprocent   | 5,25 |

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 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<br>kr. | Regnskabsmæssig værdi<br>kr. | Regulering<br>kr. |
|---------|------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 4,75%   | 9.573.393                          | 8.661.641                    | 911.752           |
| 5,75%   | 7.908.455                          | 8.661.641                    | -753.186          |
| 5,7%    | 7.785.810                          | 7.200.000                    | 585.810           |
| 6,7%    | 6.623.749                          | 7.200.000                    | -576.251          |

## Noter

---

### 5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Anskaffelsessum primo               | 130.000        | 130.000        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>130.000</b> | <b>130.000</b> |
| Opskrivninger primo                 | 88.039         | 46.910         |
| Årets resultat                      | 163.069        | 41.129         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>251.108</b> | <b>88.039</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>381.108</b> | <b>218.039</b> |

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

|                      | Ejerandel | Egenkapital    | Årets resultat |
|----------------------|-----------|----------------|----------------|
| Brunico ApS, Kolding | 100 %     | 381.108        | 163.069        |
|                      |           | <b>381.108</b> | <b>163.069</b> |

## Noter

### 6. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>30/9 2022 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>30/9 2022 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 6.945.818               | 377.647                                     | 6.568.171                        | 5.175.561              |
| Deposita                          | 238.849                 | 0   | 238.849                          | 238.849                |
|                                   | <u>7.184.667</u>        | <u>377.647</u>                              | <u>6.807.020</u>                 | <u>5.414.410</u>       |

### 7. Finansielle instrumenter

|                               | 30/9 2022     | 30/9 2021        |
|-------------------------------|---------------|------------------|
| Finansielle instrumenter ialt | 40.098        | 1.509.333        |
|                               | <u>40.098</u> | <u>1.509.333</u> |

Selskabet har indgået renteswaps på nom. 2.000.000 kr, som fastlåser selskabets realkredit-rente frem til 2038 med 3,61%.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.946 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 15.861 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 11.134.

### 9. Oplysninger om dagsværdi

| Investerings-<br>ejendomme | Afledte<br>finansielle<br>instrumenter |
|----------------------------|--|
|----------------------------|--|

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2022 i alt 0 t.kr.



## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garantiforpligtelser udover garantier forbundet med virksomhedens normale aktiviteter.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for OLN Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, samt modtagne lønrefusioner og fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme der er sat til salg, måles til ejendomsmæglerens netto - salgsvurdering.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

OLN Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.