



Ole Larsen Ejendomme ApS

Dalgårdsvej 7
8220 Brabrand
CVR-nr. 27634095

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.05.2024

Søren Blenstrup Printz Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ole Larsen Ejendomme ApS
Dalgårdsvej 7
8220 Brabrand

CVR-nr.: 27634095
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Søren Blenstrup Printz Larsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ole Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 27.05.2024

Direktion

Søren Blenstrup Printz Larsen

adm. dir.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ole Larsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ole Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden til note 1, hvoraf det fremgår, at der er en væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af en mindre del af selskabets ejendomme. Der er i regnskabsåret modtaget prisindikationer på tre af selskabets ejendomme, som viser en merværdi på 19 mio. kr. mellem udbudspris og bogført værdi, men henset til udviklingen i markedet, er der en væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af den udbudte del af selskabets grunde og bygninger. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og erhverve og udleje fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer et resultat før skat på 1.456 t.kr. i 2023 mod et resultat før skat på 2.149 t.kr. i 2022. Selskabets ledelse finder resultatet tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

På baggrund af eksterne værdiindikationer samt udviklingen i rentemarkedet, henledes opmærksomheden på note 1, som beskriver usikkerheden der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger, som efter selskabets regnskabspraksis skal værdiansættes til dagsværdi. Der henvises til note 1 for yderligere omtale heraf.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.247.460	5.709.009
Af- og nedskrivninger		(2.216.082)	(2.294.656)
Driftsresultat		4.031.378	3.414.353
Andre finansielle indtægter	2	110.585	109.580
Andre finansielle omkostninger	3	(2.199.851)	(675.451)
Resultat før skat		1.942.112	2.848.482
Skat af årets resultat	4	(485.797)	(699.560)
Årets resultat		1.456.315	2.148.922
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		(543.685)	148.922
Resultatdisponering		1.456.315	2.148.922

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		102.596.709	104.613.916
Materielle aktiver	5	102.596.709	104.613.916
Anlægsaktiver		102.596.709	104.613.916
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.260	29.557
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.839.446	2.508.727
Periodeafgrænsningsposter		46.958	34.245
Tilgodehavender		1.895.664	2.572.529
Likvide beholdninger		162.190	34.681
Omsætningsaktiver		2.057.854	2.607.210
Aktiver		104.654.563	107.221.126

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		1.646.354	1.646.354
Reserve for opskrivninger		6.830.013	7.036.983
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(1.126.124)	(1.206.562)
Overført overskud eller underskud		39.613.041	39.949.756
Egenkapital		46.963.284	47.426.531
Udskudt skat		7.904.000	7.559.000
Hensatte forpligtelser		7.904.000	7.559.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		37.487.470	39.763.189
Langfristede gældsforpligtelser	6	37.487.470	39.763.189
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	2.467.518	2.654.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.034	38.566
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.808.230	8.185.492
Skyldige sambeskatningsbidrag		140.797	778.743
Anden gæld		831.230	815.508
Kortfristede gældsforpligtelser		12.299.809	12.472.406
Gældsforpligtelser		49.787.279	52.235.595
Passiver		104.654.563	107.221.126
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	1.646.354	7.036.983	(1.206.562)	39.949.756	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(2.000.000)
Overført til reserver	0	(206.970)	0	206.970	0
Opløsning af reserver	0	0	80.438	0	0
Årets resultat	0	0	0	(543.685)	2.000.000
Egenkapital ultimo	1.646.354	6.830.013	(1.126.124)	39.613.041	0
					I alt kr.
Egenkapital primo					47.426.531
Udbetalt ekstraordinært udbytte					(2.000.000)
Overført til reserver					0
Opløsning af reserver					80.438
Årets resultat					1.456.315
Egenkapital ultimo					46.963.284

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, om den indregnede værdi af selskabets grunde og bygninger på 102.596 t.kr. er indregnet til dagsværdi i henhold til selskabets anvendte regnskabspraksis for regnskabsposten. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af ejendommene for hovedparten af regnskabspostens vedkommende er udtryk for dagsværdi. For tre af selskabets ejendomme er der indikation på, at dagsværdien er højere end den i regnskabet indregnede værdi, idet ejendommene har været udbudt i regnskabsåret til salgspriser, der overstiger de bogførte værdier for de tre ejendomme med 19 mio. kr. På tidspunktet for aflæggelsen af denne årsrapport er der ikke eksekveret et salg af nogle af de udbudte ejendomme. Ledelsen har ikke opskrevet ejendommene til de udbudte salgspriser, da ledelsen vurderer, at der er en væsentlig usikkerhed knyttet til, hvad ejendommene måtte indbringe ved et faktisk salg.

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	109.462	29.143
Renteindtægter i øvrigt	1.123	0
Øvrige finansielle indtægter	0	80.437
	110.585	109.580

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	337.737	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.781.676	675.451
Øvrige finansielle omkostninger	80.438	0
	2.199.851	675.451

4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	140.797	382.560
Ændring af udskudt skat	345.000	317.000
	485.797	699.560

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	120.341.948
Tilgange	198.875
Kostpris ultimo	120.540.823
Opskrivninger primo	9.021.773
Tilbageførsel af opskrivninger	(265.346)
Opskrivninger ultimo	8.756.427
Af- og nedskrivninger primo	(24.749.805)
Årets afskrivninger	(1.950.736)
Af- og nedskrivninger ultimo	(26.700.541)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.596.709
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	93.840.282

Som omtalt i note 1 henledes opmærksomheden på usikkerheden omkring værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.467.518	2.654.097	37.487.470	27.238.130
	2.467.518	2.654.097	37.487.470	27.238.130

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OLA Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet realkredit- og ejerpantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme. Der er i alt tinglyst pantebreve med en hovedstol på 91.066 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 102.597 t.kr.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for Jyske Banks mellemværende med Ole Larsen Transport A/S. Bankgælden i Ole Larsen Transport udgør pr. balancedagen 11.124 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivning sker over egenkapitalen efter årsregnskabslovens § 41 på grundlag af vurderinger af dagsværdien.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	3 - 50 år

Materielle aktiver 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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