

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## **EJENDOMSELSKABET OLESEN ApS**

Industriområdet 25  
8732 Hovedgård

CVR-nr. 30 60 38 77

## **Årsrapport for 2023/24**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 21/08 2024

---

Henrik Christian Olesen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	8
Balance pr. 30. april 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMSELSKABET OLESEN ApS  
Industriområdet 25  
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 30 60 38 77  
Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024  
Stiftet:  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Henrik Christian Olesen, direktør  
Peter Christian Olesen, direktør  
Maiken Ribergaard Fussing Olesen, direktør  
Kenneth Fussing Olesen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for EJENDOMSELSKABET OLESEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 21. august 2024

### Direktion

Henrik Christian Olesen  
direktør

Peter Christian Olesen  
direktør

Maiken Ribergaard Fussing Olesen  
direktør

Kenneth Fussing Olesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET OLESEN ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET OLESEN ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 21. august 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendomme og dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 644.134, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på kr. 88.094.

Årets resultat vurderes ikke tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET OLESEN ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>141.788</b>	<b>126.430</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(583.000)</u>	<u>9.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(441.212)</b>	<b>135.430</b>
Finansielle indtægter		28	0
Finansielle omkostninger	1	<u>(220.192)</u>	<u>(87.144)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(661.376)</b>	<b>48.286</b>
Skat af årets resultat	2	<u>17.242</u>	<u>(8.642)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(644.134)</b>	<b>39.644</b>
Overført resultat		<u>(644.134)</u>	<u>39.644</u>
		<b>(644.134)</b>	<b>39.644</b>

**Balance pr. 30. april 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.008.000	5.591.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.008.000</b>	<b>5.591.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.008.000</b>	<b>5.591.000</b>
Andre tilgodehavender		17.041	22.111
Udskudt skatteaktiv		76.851	59.609
Selskabsskat		0	7.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>93.892</b>	<b>88.720</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>738</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>93.892</b>	<b>89.458</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.101.892</b>	<b>5.680.458</b>

**Balance pr. 30. april 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		(36.906)	607.228
<b>Egenkapital</b>		<b>88.094</b>	<b>732.228</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.813.044	2.973.365
Deposita		56.970	136.548
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.870.014</b>	<b>3.109.913</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	167.212	173.037
Banker		527.260	517.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.395	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.393.295	299.212
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	848.968
Anden gæld		15.622	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.143.784</b>	<b>1.838.317</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.013.798</b>	<b>4.948.230</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.101.892</b>	<b>5.680.458</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2023	125.000	607.228	732.228
Årets resultat	0	(644.134)	(644.134)
<b>Egenkapital 30. april 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>(36.906)</b>	<b>88.094</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.604	0
Andre finansielle omkostninger	188.478	87.144
Valutakurstab	2.110	0
	<u>220.192</u>	<u>87.144</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	(17.242)	8.642
	<u>(17.242)</u>	<u>8.642</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. maj 2023		<u>6.417.804</u>
Kostpris 30. april 2024		<u>6.417.804</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023		(826.804)
Årets værdireguleringer		<u>(583.000)</u>
Værdireguleringer 30. april 2024		<u>(1.409.804)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024</b>		<u><b>5.008.000</b></u>

Investerings ejendommen består af beboelsesejendom i Horsens på i alt 611 m<sup>2</sup>.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investerings ejendommen består af boligbygning beliggende i Horsens. Ejendommene er 100 % udlejet. Ejendommene er opført i 1892 med seneste til-/ombygning i 1972. Kvadratmeterprisen er opgjort til 8 t.kr. svarende til gældende markedsniveauer for de pågældende beliggenheder.

Ejendommen, som består af 6 lejemål, udgør driftsafkast 273 t.kr. som er baseret på en årlig gennemsnitlige leje på 378 t.kr. Ved beregningen er der anvendt afkastkrav på 5,00%

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på begge lejemål. Der er indsat 3% til tomgangslejen til at tage højde for lejeskift mv.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2023 er der anvendt afkastkrav på 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<b>(0,5)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	5.564.377	5.008.000	4.552.773
Ændring i dagsværdi	556.377	0	(455.227)

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. maj 2023</b>	<b>30. april 2024</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.146.402	2.980.256	167.212	2.061.235
Deposita	136.548	56.970	0	56.697
	<b>3.282.950</b>	<b>3.037.226</b>	<b>167.212</b>	<b>2.117.932</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.980 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 5.008 tkr.