

**Olwa af 23.05.74 ApS**  
c/o LokalBolig Østerbro, Østerbrogade 167, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 91 38 09

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

---

Nicolai Maare Bai  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Olwa af 23.05.74 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. juni 2021

### Direktion

Nicolai Maare Bai

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Olwa af 23.05.74 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Olwa af 23.05.74 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 22. juni 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Olwa af 23.05.74 ApS  
c/o LokalBolig Østerbro  
Østerbrogade 167  
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 91 38 09  
Stiftet: 1. oktober 2007  
Hjemsted: København Ø  
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

**Direktion**

Nicolai Maare Bai

**Revision**

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-96.194</b>	<b>439.111</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	869.797	-149.027
Andre finansielle indtægter	101.362	79.974
Øvrige finansielle omkostninger	-45.024	-97.115
<b>Resultat før skat</b>	<b>829.941</b>	<b>272.943</b>
Skat af årets resultat	11.176	-95.962
<b>Årets resultat</b>	<b>841.117</b>	<b>176.981</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	869.797	-149.027
Udbytte for regnskabsåret	400.000	55.300
Overføres til overført resultat	0	270.708
Disponeret fra overført resultat	-428.680	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>841.117</b>	<b>176.981</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.626.848	1.090.649
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.626.848</u>	<u>1.090.649</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.626.848</u></b>	<b><u>1.090.649</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	990.665	1.356.359
Tilgodehavende selskabsskat	17.318	0
Andre tilgodehavender	2.457.429	2.697.218
Periodeafgrænsningsposter	<u>118.870</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.584.282</u>	<u>4.053.577</u>
Likvide beholdninger	<u>241.406</u>	<u>200.453</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.825.688</u></b>	<b><u>4.254.030</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.452.536</u></b>	<b><u>5.344.679</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	276.848	0
Overført resultat	2.961.920	2.797.651
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	55.300
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.763.768</b>	<b>2.977.951</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	0	156.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>156.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til pengeinstitutter	1.000.000	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.000.000	1.500.000
Kortfristet del af langfristet gæld	500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.900	17.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	120.647	119.452
Selskabsskat	0	49.756
Anden gæld	58.221	23.745
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	688.768	710.228
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.688.768</b>	<b>2.210.228</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.452.536</b>	<b>5.344.679</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført re- sultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	0	2.797.651	55.300	2.977.951
Udloddet udbytte	0	0	0	-55.300	-55.300
Årets resultat	0	869.797	-428.680	400.000	841.117
Overført til frie reserver	0	-592.949	592.949	0	0
	<b>125.000</b>	<b>276.848</b>	<b>2.961.920</b>	<b>400.000</b>	<b>3.763.768</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje andele i andre virksomheder samt hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Kapitalandele i associerede virksomheder

De samlede kapitalandele i associerede virksomheder udgør 1.627 t.kr. og heraf udgør koncerngoodwill 769 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.500.000	2.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-500.000</u>	<u>-500.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>0</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for LokalBolig Østerbro ApS' gæld til pengeinstitut er der givet pant i selskabets anparter i LokalBolig Østerbro ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.375 t.kr. inkl. koncerngoodwill. Pr. 31. december 2020 udgør mellemværende mellem pengeinstitut og LokalBolig Østerbro ApS et indestående på 2.307 t.kr. Derudover kautionerer selskabet for mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for LokalBolig Valby/Sydhavn ApS' gæld til pengeinstitut er der givet pant i selskabets anparter i LokalBolig Valby/Sydhavn ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 252 t.kr. Pr. 31. december 2020 udgør mellemværende mellem pengeinstitut og LokalBolig Valby/Sydhavn ApS et indestående på 2.667 t.kr. Derudover kautionerer selskabet for mellemværende med pengeinstitut.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 213 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 4 måneder og en samlet restleasingydelse på 71 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Olwa af 23.05.74 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

### Udbytte

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

### 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 og for betalte aconto-skatter.

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

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.