

Leif Olsen Ejendom ApS

Fabriksvej 12A
3000 Helsingør

CVR-nr. 35 65 25 90

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2022 til 30. september 2023
(10. regnskabsår)**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. april 2024

Leif Flores Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Leif Olsen Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 3. april 2024

Direktion

Leif Flores Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Leif Olsen Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Leif Olsen Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hellerup, den 3. april 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor
mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

Leif Olsen Ejendom ApS
Fabriksvej 12A
3000 Helsingør

CVR-nr.: 35 65 25 90

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Stiftet: 30. januar 2014

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Leif Flores Olsen

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil, herunder ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 379.139, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.750.612.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Leif Olsen Ejendom ApS for 2022/23 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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgået kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme, bygninger	30-50 år	0-50 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Bruttofortjeneste		1.543.960	1.178
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-485.620</u>	<u>-490</u>
Resultat før finansielle poster		1.058.340	688
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-20.000	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-546.631</u>	<u>-246</u>
Resultat før skat		491.709	442
Skat af årets resultat	3	<u>-112.570</u>	<u>-97</u>
Årets resultat		<u>379.139</u>	<u>345</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>379.139</u>	<u>345</u>
		<u>379.139</u>	<u>345</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>21.712.402</u>	<u>22.198</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.712.402</u>	<u>22.198</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	<u>0</u>	<u>20</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>20</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.712.402</u>	<u>22.218</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		368.932	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		<u>0</u>	<u>1.090</u>
Tilgodehavender		<u>368.932</u>	<u>1.090</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>368.932</u>	<u>1.090</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.081.334</u></u>	<u><u>23.308</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		1.700.612	1.322
Egenkapital		1.750.612	1.372
Hensættelse til udskudt skat		73.975	67
Hensatte forpligtelser i alt		73.975	67
Gæld til realkreditinstitutter		12.960.854	13.254
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.960.854	13.254
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	425.000	650
Kreditinstitutter		32.349	137
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.400	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.909.658	5.885
Skyldigt sambeskatningsbidrag		105.226	91
Anden gæld		1.192.160	1.162
Deposita		613.100	680
Kortfristede gældsforpligtelser		7.295.893	8.615
Gældsforpligtelser i alt		20.256.747	21.869
Passiver i alt		22.081.334	23.308
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	1.321.473	1.371.473
Årets resultat	0	379.139	379.139
Egenkapital 30. september 2023	50.000	1.700.612	1.750.612

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	112.518	104
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	5.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>429.113</u>	<u>142</u>
	<u>546.631</u>	<u>246</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	105.226	91
Regulering af udskudt skat	<u>7.344</u>	<u>6</u>
	<u>112.570</u>	<u>97</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2022	<u>22.930.925</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>22.930.925</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	732.903
Årets afskrivninger	<u>485.620</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>1.218.523</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>21.712.402</u></u>

5 Kapitalandele i kapitalinteresser

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	TDKK
Kostpris 1. oktober 2022	<u>20.000</u>	<u>20</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>20.000</u>	<u>20</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022	0	0
Årets resultat	<u>-20.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september 2023	<u>-20.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>0</u></u>	<u><u>20</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.904	13.385.854	425.000	11.100.000
	13.904	13.385.854	425.000	11.100.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for koncernforbundet selskabs engagement med pengeinstitut.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 13,4 mio., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 21,7 mio.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1,2 mio., med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 21,7 mio.