

*Ølsted Ejendomsinvest ApS  
Østerågade 28  
5672 Broby*

*CVR-nummer: 40 03 06 03*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

Penneo dokumentnøgle: LBFOP-1TIAJ-HAK8D-PEZY3-CW768-ZME50

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31 / 5 2023

---

Dirigent Chresten A.Nielsen

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ølsted Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 31 / 5 2023

### Direktion

Lars Strange Thy

Chresten Anker Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Ølsted Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ølsted Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 31 / 5 2023

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Johnny Miltoft  
Registreret revisor  
mne6376

**Selskabet**

Ølsted Ejendomsinvest ApS  
Østerågade 28  
5672 Broby

CVR-nr.: 40 03 06 03  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Strange Thye  
Chresten Anker Nielsen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med forrige år bestået i at eje og drive udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

**GENERELT**

Årsregnskabet for Ølsted Ejendomsinvest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastsatsen er beregnet til 6,5 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld svarende til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022 DKK	2021 TDKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>921.855</b>	<b>787</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	800.000	794
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.721.855</b>	<b>1.581</b>
Andre finansielle indtægter	-6.480	-6
Andre finansielle omkostninger	-483.735	-507
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.231.640</b>	<b>1.068</b>
Skat af årets resultat	-271.546	-239
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>960.094</b>	<b>829</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	960.094	829
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>960.094</b>	<b>829</b>

AKTIVER
 

---

	2022 DKK	2021 TDKK
1 Grunde og bygninger	21.000.000	20.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.000.000</b>	<b>20.200</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>21.000.000</b>	<b>20.200</b>
Andre tilgodehavender	59.395	0
Periodeafgrænsningsposter	8.710	7
<b>Tilgodehavender</b>	<b>68.105</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>194.213</b>	<b>319</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>262.318</b>	<b>326</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>21.262.318</b>	<b>20.526</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.436.633	1.476
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.486.633</b>	<b>1.526</b>
Hensættelse til udskudt skat	350.700	175
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>350.700</b>	<b>175</b>
Prioritetsgæld	11.682.145	12.075
Deposita	405.520	394
Anden gæld	5.700.000	5.700
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.787.665</b>	<b>18.169</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	400.000	400
Selskabsskat	65.546	165
Anden gæld	171.774	91
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>637.320</b>	<b>656</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>18.424.985</b>	<b>18.825</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>21.262.318</b>	<b>20.526</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	19.405.911
Kostpris 31. december 2022	<u>19.405.911</u>
Opskrivninger, primo	794.089
Årets opskrivninger	800.000
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.594.089</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.000.000</u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	12.475.307	12.082.145	400.000	10.000.000
Deposita	394.294	405.520	0	405.520
Anden gæld	5.700.000	5.700.000	0	5.700.000
	<u>18.569.601</u>	<u>18.187.665</u>	<u>400.000</u>	<u>16.105.520</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet sikkerhedsstillelse vedrørende realkreditlån optaget i ejendommen Flintebjergvænget 121-165, 5672 Broby:

Realkreditpantebrev på DKK 13.347.000 til Realkredit Danmark A/S.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Strange Thy

### Direktør

På vegne af: Ølsted Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 5cb54b36-de3b-4894-9b09-8f786d9db1b6

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-06-04 15:20:30 UTC



## Chresten Anker Nielsen

### Direktør

På vegne af: Ølsted Ejendomsinvest ApS

Serienummer: CVR:40030603-RID:83291062

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-05 08:22:10 UTC



## Johnny Miltoft

TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 38267132

### Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnersel...

Serienummer: 27700000-1daf-466b-bf63-298ab71ed152

IP: 46.36.xxx.xxx

2023-06-05 09:24:39 UTC



## Chresten Anker Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Ølsted Ejendomsinvest ApS

Serienummer: CVR:40030603-RID:83291062

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-06 09:26:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: LBFOP-1TIAJ-HAK8D-PEZY3-CW768-ZME50

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>