

*Ølsted Ejendomsinvest ApS
Østerågade 28
5672 Broby*

CVR-nr: 40 03 06 03

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

Penneo dokumentnøgle: JQWWW-TYFH-J86OV-XDEE3-4T4CF-MPGDX

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4 / 5 2022

Dirigent Chresten A.Nielsen

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

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Brøndby - Frederiksberg
Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 28 / 3 2022

Direktion

Chresten Anker Nielsen

Til den daglige ledelse i Ølsted Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ølsted Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 28 / 3 2022

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

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.

GENERELT

Årsregnskabet for Ølsted Ejendomsinvest ApS for 2021 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 erhvervs ejendomme 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 2021

| | 2021 DKK | 2020 TDKK |
|--|------------------|--------------|
| BRUTTORESULTAT | 786.997 | 1.047 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 786.997 | 1.047 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 794.089 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 1.581.086 | 1.047 |
| Andre finansielle indtægter | -5.861 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -507.379 | -672 |
| RESULTAT FØR SKAT | 1.067.846 | 375 |
| Skat af årets resultat | -238.654 | -83 |
| ÅRETS RESULTAT | 829.192 | 292 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 829.192 | 292 |
| DISPONERET I ALT | 829.192 | 292 |

AKTIVER

| | 2021 DKK | 2020 TDKK |
|--|-------------------|---------------|
| 1 Grunde og bygninger | 20.200.000 | 19.406 |
| Materielle anlægsaktiver | 20.200.000 | 19.406 |
| ANLÆGSAKTIVER | 20.200.000 | 19.406 |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 0 | 12 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.351 | 0 |
| Tilgodehavender | 7.351 | 12 |
| Likvide beholdninger | 318.549 | 713 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 325.900 | 725 |
| AKTIVER | 20.525.900 | 20.131 |

PASSIVER

| | 2021 DKK | 2020 TDKK |
|--|-------------------|---------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | 1.476.539 | 647 |
| EGENKAPITAL | 1.526.539 | 697 |
| Hensættelse til udskudt skat | 174.700 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 174.700 | 0 |
| Prioritetsgæld | 12.075.308 | 12.476 |
| Deposita | 394.294 | 385 |
| Anden gæld | 5.700.000 | 5.700 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 18.169.602 | 18.561 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 400.000 | 389 |
| Selskabsskat | 164.611 | 172 |
| Anden gæld | 90.448 | 312 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 655.059 | 873 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 18.824.661 | 19.434 |
| PASSIVER | 20.525.900 | 20.131 |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| | 2021 DKK | 2020 TDKK |
|----------------------------------|------------------|--------------|
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50 |
| Virksomhedskapital ultimo | 50.000 | 50 |
| Overført resultat, primo | 647.347 | 38 |
| Årets resultat | 829.192 | 609 |
| Overført resultat ultimo | 1.476.539 | 647 |
| EGENKAPITAL | 1.526.539 | 697 |

| | Grunde og bygninger |
|---------------------------------------|---------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo | 19.405.911 |
| Kostpris 31. december 2021 | 19.405.911 |
| Årets opskrivninger | 794.089 |
| Opskrivninger 31. december 2021 | 794.089 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 20.200.000 |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 12.864.636 | 12.475.308 | 400.000 | 10.070.000 |
| Deposita | 384.825 | 394.294 | 0 | 394.294 |
| Anden gæld | 5.700.000 | 5.700.000 | 0 | 5.700.000 |
| | <u>18.949.461</u> | <u>18.569.602</u> | <u>400.000</u> | <u>16.164.294</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.”

Chresten Anker Nielsen

Direktør

På vegne af: Ølsted Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-051697817994

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-05-09 07:10:00 UTC

NEM ID 

Johnny Miltoft

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:92769750

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-05-18 10:23:21 UTC

NEM ID 

Chresten Anker Nielsen

Dirigent

På vegne af: Ølsted Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-051697817994

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-18 11:34:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JQWWW-TIYFH-J86GV-XDEE3-4T4CF-MPGDX

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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