

*Olga Invest ApS
Vigen 74
7830 Vinderup*

CVR-nummer: 40 82 64 08

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/2 2023



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Olga Invest ApS
Vigen 74
7830 Vinderup

CVR-nr.: 40 82 64 08
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Preben Michael Nielsen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank A/S, Holstebro
Vestergade 1
7500 Holstebro

Revisor

Reg. Revisionsaktieselskab
Lars Olsen A/S
Lundvej 20
8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Vinderup, den 9. februar 2023

Direktion

Preben Michael Nielsen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Olga Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Olga Invest 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 og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisorers 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.

Viborg, den 9. februar 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lisbeth Stenholt
Registreret revisor

mne10998

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af handel og investering samt udlejning til beboelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2022 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende utilfredsstillende.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Olga Invest 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

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 tilbageførsler 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne. Samt udgifter til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, varme, el og vand.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	85 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 aconto skatter.

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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

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	2021
BRUTTOFORTJENESTE	573.415	1.022.325
1 Personalemkostninger.....	-211.289	-62.737
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.824	-76.753
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	285.302	882.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	288.215	35.139
DRIFTSRESULTAT	573.517	917.974
Andre finansielle omkostninger.....	-255.146	-206.006
RESULTAT FØR SKAT	318.371	711.968
Skat af årets resultat.....	-41.484	-133.177
ÅRETS RESULTAT	276.887	578.791
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	276.887	578.791
DISPONERET I ALT	276.887	578.791

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
2 Domicil ejendomme	728.237	476.198
2 Investeringsejendomme	12.381.856	12.093.641
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	349.700	425.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	13.459.793	12.994.839
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	13.459.793	12.994.839
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13.000
Andre tilgodehavender	0	21.182
Periodeafgrænsningsposter	28.553	37.469
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	28.553	71.651
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	108.893	130.789
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	137.446	202.440
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	13.597.239	13.197.279
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	808.830	531.942
EGENKAPITAL	848.830	571.942
Hensættelse til udskudt skat	58.347	29.139
HENSATTE FORPLIGTELSER	58.347	29.139
Anden gæld	223.206	334.809
3 Langfristede gældsforpligtelser	223.206	334.809
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	111.603	111.603
Kreditinstitutter	1.075.382	405.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.798	15.000
Selskabsskat	10.472	104.038
Anden gæld	363.096	412.581
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.845.505	11.213.133
Kortfristede gældsforpligtelser	12.466.856	12.261.389
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.690.062	12.596.198
PASSIVER	13.597.239	13.197.279
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		2022	2021
1 Personaleomkostninger			
Lønninger.....		199.053	50.000
Andre omkostninger til social sikring		12.236	12.737
Personaleomkostninger i alt		211.289	62.737
	Domicil ejendomme	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	477.651	12.058.500	502.000
Tilgang i årets løb	253.563	0	0
Kostpris 31. december 2022	731.214	12.058.500	502.000
Opskrivninger, primo.....	0	35.141	0
Årets opskrivninger	0	288.215	0
Opskrivninger 31. december 2022....	0	323.356	0
Af-/nedskrivninger, primo	-1.453	0	-77.000
Årets af-/nedskrivninger	-1.524	0	-75.300
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-2.977	0	-152.300
Materielle anlægsaktiver i alt	728.237	12.381.856	349.700

Dagsværdi 31. december 2022, boliglejemål kr. 12.381.854

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. 288.215

Investeringsejendomme består af 7 udlejningsejendomme i Vinderup. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 7-8%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Anden gæld.....	446.412	334.809	111.603	0
	<u>446.412</u>	<u>334.809</u>	<u>111.603</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>446.412</u>	<u>334.809</u>	<u>111.603</u>	<u>0</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30. november 2025. Leasingydelseerne i denne periode udgør kr. 103.122.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Vestjysk Bank A/S, Holstebro er der stillet følgende sikkerheder:

Ingen.