

*Olga Invest ApS
Vigen 74
7830 Vinderup*

CVR-nummer: 40 82 64 08

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. marts 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vinderup, den 1. marts 2024

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 2023 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 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 1. marts 2024

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Olga Invest ApS for 2023 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 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.

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 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 %

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 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	769.979	573.415
1 Personaleomkostninger.....	-98.873	-211.289
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.654	-76.824
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	661.452	285.302
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	81.697	288.215
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	743.149	573.517
Andre finansielle omkostninger.....	-398.611	-255.146
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	344.538	318.371
Skat af årets resultat.....	-66.288	-41.484
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	278.250	276.887
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	278.250	276.887
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	278.250	276.887
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
2 Domicil ejendomme	953.070	728.237
2 Investeringsejendomme	12.463.548	12.381.856
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.000	349.700
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	13.432.618	13.459.793
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	13.432.618	13.459.793
	<hr/>	<hr/>
Varelager	21.680	0
	<hr/>	<hr/>
Varebeholdninger	21.680	0
	<hr/>	<hr/>
Igangværende arbejde	4.296	0
Andre tilgodehavender	6	9
3 Periodeafgrænsningsposter	17.250	28.553
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	21.552	28.562
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.995.136	108.893
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.038.368	137.455
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	15.470.986	13.597.248
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	1.087.080	808.830
EGENKAPITAL.....	1.127.080	848.830
Hensættelse til udskudt skat	90.557	58.347
HENSATTE FORPLIGTELSER	90.557	58.347
Prioritetsgæld.....	10.009.716	0
Anden gæld.....	111.603	223.206
4 Langfristede gældsforpligtelser	10.121.319	223.206
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	301.449	111.603
Kreditinstitutter.....	0	1.075.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	60.798
Selskabsskat.....	19.078	10.472
Anden gæld.....	450.286	363.105
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.341.217	10.845.505
Kortfristede gældsforpligtelser	4.132.030	12.466.865
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.253.349	12.690.071
PASSIVER	15.470.986	13.597.248
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2023	2022	
1 Personalemkostninger			
Lønninger.....	84.864	199.053	
Andre omkostninger til social sikring	14.009	12.236	
Personalemkostninger i alt	98.873	211.289	
	Domicil ejendomme	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	731.214	12.058.500	502.000
Tilgang i årets løb	226.487	0	0
Afgang i årets løb	0	0	-462.000
Kostpris 31. december 2023	957.701	12.058.500	40.000
Opskrivninger, primo.....	0	323.351	0
Årets opskrivninger	0	81.697	0
Opskrivninger 31. december 2023....	0	405.048	0
Af-/nedskrivninger, primo	-2.977	0	-152.300
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	136.300
Årets af-/nedskrivninger	-1.654	0	-8.000
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-4.631	0	-24.000
Materielle anlægsaktiver i alt	953.070	12.463.548	16.000

Dagsværdi 31. december 2022, boliglejemål kr. 12.463.551

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. 81.697

Investerings ejendomme 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

	2023	2022
3 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	0	2.303
Periodeafgrænsningsposter leasing.....	17.250	26.250
Periodeafgrænsningsposter i alt	17.250	28.553

Heraf forfalder kr. 8.250 efter 12 måneder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gælds- forpligtelser				
Prioritetsgæld.....	0	10.199.562	189.846	9.385.803
Anden gæld.....	334.809	223.206	111.603	0
Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....	334.809	10.422.768	301.449	9.385.803

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30. november 2025. Leasingydelserne i denne periode udgør kr. 67.766.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Ingen.

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.”

Preben Michael Nielsen

Olga Invest ApS CVR: 40826408

Direktør

Serienummer: 6bd2bfbb-9842-491d-994b-83c9e8c48fd2

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-01 12:33:03 UTC



Lisbeth Stenholt

Registreret revisor

Serienummer: 48a97ce4-3587-40aa-93c1-ea340d7b2756

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-03-01 12:34:39 UTC



Preben Michael Nielsen

Olga Invest ApS CVR: 40826408

Dirigent

Serienummer: 6bd2bfbb-9842-491d-994b-83c9e8c48fd2

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-03 13:20:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: EHXLH-074D4-BNYIP-DZEX0-LOL2P-LWWQN

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 tidsstempelt 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/validator**