

Olivias Ejendomme ApS

Københavnsvej 255 A
4600 Køge

CVR-nr. 41 91 73 50



Årsrapport for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. november 2022

Søren Thomas Knudstrup
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Olivias Ejendomme ApS
Københavnsvej 255 A
4600 Køge

CVR-nr.: 41 91 73 50

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 7. december 2020

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Køge

Direktion

Søren Thomas Knudstrup, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Olivias Ejendomme 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. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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.

Køge, den 14. november 2022

Direktion

Søren Thomas Knudstrup
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Olivias Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Olivias Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 revisorerets 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 selskabets 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, selskabet 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.

Hillerød, den 14. november 2022

DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Anders Nyberg
Registreret revisor
MNE-nr. mne32725

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og investering i fast ejendom og udlejning heraf samt investering i handel og lign.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 42.674, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 107.009.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Olivias Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

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.

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 sambeskattede 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

Ejendom

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 10-40 år

Restværdi: 0-50%

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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. Skyldig selskabsskat indgår i regnskabsposten Anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		675.052	291.106
Personaleomkostninger	1	-378.961	0
Resultat før af- og nedskrivninger		296.091	291.106
Af og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-187.860	-31.970
Resultat før finansielle poster		108.231	259.136
Finansielle omkostninger	2	-162.130	-117.199
Resultat før skat		-53.899	141.937
Skat af årets resultat	3	11.225	-32.254
Årets resultat		-42.674	109.683
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-42.674	109.683
		-42.674	109.683

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.160.573	6.561.388
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		82.359	31.492
Materielle anlægsaktiver		7.242.932	6.592.880
Anlægsaktiver i alt		7.242.932	6.592.880
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		78.472	25.000
Periodeafgrænsningsposter		24.686	0
Tilgodehavender		107.158	25.000
Likvide beholdninger		22.446	727.455
Omsætningsaktiver i alt		129.604	752.455
Aktiver i alt		7.372.536	7.345.335

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		67.009	109.683
Egenkapital		107.009	149.683
Hensættelse til udskudt skat		101.526	32.254
Hensatte forpligtelser i alt		101.526	32.254
Gæld til realkreditinstitutter		3.065.030	3.246.027
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.125.829	1.897.715
Gæld til kreditinstitutter		1.340.839	1.512.896
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.531.698	6.656.638
Gæld til realkreditinstitutter	4	180.500	180.988
Kreditinstitutter	4	148.500	61.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.400	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.528	0
Anden gæld		177.375	252.772
Kortfristede gældsforpligtelser		632.303	506.760
Gældsforpligtelser i alt		7.164.001	7.163.398
Passiver i alt		7.372.536	7.345.335
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	375.837	0
Andre omkostninger til social sikring	3.124	0
Personaleomkostninger i alt	378.961	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	39.148	20.165
Andre finansielle omkostninger	122.982	97.034
Finansielle omkostninger i alt	162.130	117.199
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	69.272	32.254
Sambeskatningsbidrag	-80.497	0
Skat af årets resultat i alt	-11.225	32.254
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.347.300	2.526.267
Mellem 1 og 5 år	717.730	719.760
Langfristet del	3.065.030	3.246.027
Inden for et år	180.500	180.988
	3.245.530	3.427.015

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.125.829</u>	<u>1.897.715</u>
Langfristet del	2.125.829	1.897.715
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>55.528</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>55.528</u>	<u>0</u>
	<u>2.181.357</u>	<u>1.897.715</u>
Gæld til kreditinstitutter		
Efter 5 år	713.500	1.252.000
Mellem 1 og 5 år	<u>627.339</u>	<u>260.896</u>
Langfristet del	<u>1.340.839</u>	<u>1.512.896</u>
Inden for et år	<u>148.500</u>	<u>61.000</u>
Kortfristet del	<u>148.500</u>	<u>61.000</u>
	<u>1.489.339</u>	<u>1.573.896</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Knudstrup Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af moderselskabets årsrapport.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger t.kr. 3.500, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 7.161 og restgælden udgør t.kr. 3.065.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.600, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for bankgæld med indregnet restgæld på t.kr. 1.489 pr. statusdagen.

PENNEO

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

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

Søren Thomas Knudstrup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-047396032256

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-11-16 07:54:36 UTC

NEM ID 

Anders Nyberg (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:44673894

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-11-16 08:01:05 UTC

NEM ID 

Søren Thomas Knudstrup (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: c274ceec-0b01-4a9d-a0d2-d3a2b73effd1

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-11-22 09:30:12 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 0PO4Q-2FBHK-0MW7A-75820-AZTJ1-ZU820

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>