

**OLA Invest ApS**  
Sejs Søvej 10, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 43 53 31 42

**Årsrapport**

**23. september 2022 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2024

---

Christian Lauridsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 23. september 2022 - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. september 2022 - 31. december 2023 for OLA Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. september 2022 - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. marts 2024

### Direktion

Christian Lauridsen

Knud Henning Olesen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i OLA Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for OLA Invest ApS for regnskabsåret 23. september 2022 - 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 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.

Herning, den 27. marts 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

OLA Invest ApS  
Sejs Søvej 10, Sejs-Svejbæk  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 43 53 31 42  
Regnskabsår: 23. september - 31. december

**Direktion**

Christian Lauridsen  
Knud Henning Olesen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at opføre og udleje boligejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for OLA Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	23/9 2022 - 31/12 2023
<b>Bruttotab</b>	<b>-15.436</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-290
<b>Driftsresultat</b>	<b>-15.726</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-30
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.756</b>
Skat af årets resultat	2.706
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.050</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-13.050
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-13.050</b>

## Balance

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>23/9 2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	788.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	788.000	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>788.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	2.706	0
Tilgodehavender i alt	2.706	0
Likvide beholdninger	6.244	800.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.950</b>	<b>800.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>796.950</b>	<b>800.000</b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		
Note	<u>31/12 2023</u>	<u>23/9 2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	746.950	760.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>786.950</u></b>	<b><u>800.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.000	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>796.950</u></b>	<b><u>800.000</u></b>

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>23/9 2022</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 23. september 2022	0	0
Tilgang i årets løb	788.290	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>788.290</u></b>	<b><u>0</u></b>
Regulering til dagsværdi 23. september 2022	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-290	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>-290</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>788.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af en grund i Ikast.  
Selskabet påtænker at bygge et hus på grunden og bruge ejendommen til beboelsesudlejning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Da grunden er erhvervet for under et halvt år siden, er gunden sat til kostpris med tillæg af nedrivningsmkostninger.

## 2. Oplysninger om dagsværdi

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023	788.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-290

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerheder.

## 4. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Lauridsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Christian Lauridsen  
Direktør  
ID: c930a08a-6b5c-4b03-ba3d-7f82fc661b9b  
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 10:47:36  
Underskrevet med MitID



## Knud Henning Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Knud Henning Olesen  
Direktør  
ID: f8f0a224-b3ba-41f5-b239-644551130808  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 11:21:19  
Underskrevet med MitID



## Peter Vinderslev

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Vinderslev  
Revisor  
ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 11:23:27  
Underskrevet med MitID



## Christian Lauridsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Christian Lauridsen  
Dirigent  
ID: c930a08a-6b5c-4b03-ba3d-7f82fc661b9b  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 13:47:26  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e486abYNHpQ251656697

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).