

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

P. Olesen Ejendom ApS

**Industriområdet 25
8732 Hovedgård**

CVR-nr. 43 69 92 10

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 04/07 2023

Peter Christian Olesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	10
Balance pr. 30. april 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

P. Olesen Ejendom ApS
Industriområdet 25
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 43 69 92 10
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Kresten Anker Olesen, formand
Jens Kristian Olesen
Søren Kristiansen
Henrik Christian Olesen
Peter Christian Olesen
Maiken Ribergaard Fusing Olesen
Kenneth Fusing Olesen

Direktion

Henrik Christian Olesen, direktør
Peter Christian Olesen, direktør
Kenneth Fusing Olesen, direktør
Flemming Skibsted Søndergaard Blaabjerg, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for P. Olesen Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 4. juli 2023

Direktion

Henrik Christian Olesen
direktør

Peter Christian Olesen
direktør

Kenneth Fussing Olesen
direktør

Flemming Skibsted Søndergaard
Blaabjerg
direktør

Bestyrelse

Kresten Anker Olesen
formand

Jens Kristian Olesen

Søren Kristiansen

Henrik Christian Olesen

Peter Christian Olesen

Maiken Ribergaard Fussing Olesen

Kenneth Fussing Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P. Olesen Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P. Olesen Ejendom ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 4. juli 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 1.352.893, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 34.915.803.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. Olesen Ejendom ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

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.

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 balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-25 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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, 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.

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

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.000.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(923.628)</u>
Resultat før finansielle poster		2.076.372
Finansielle omkostninger		<u>(341.895)</u>
Resultat før skat		1.734.477
Skat af årets resultat	1	<u>(381.584)</u>
Årets resultat		<u>1.352.893</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.352.893</u>
		<u>1.352.893</u>

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	2	<u>48.676.372</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>48.676.372</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>48.676.372</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.513.788</u>
Tilgodehavender		<u>1.513.788</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.513.788</u>
Aktiver i alt		<u>50.190.160</u>

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>34.875.803</u>
Egenkapital		<u>34.915.803</u>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>2.482.995</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.482.995</u>
Banker		1.701.970
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.498.102</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4,5	<u>11.200.072</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.192.860
Skyldigt sambeskatningsbidrag		298.430
Anden gæld		<u>100.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.591.290</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.791.362</u>
Passiver i alt		<u>50.190.160</u>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Nærtstående parter og ejerforhold	8	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	40.000	33.403.893	0	0	33.443.893
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	119.017	0	119.017
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	(119.017)	119.017	0
Årets resultat	0	0	0	1.352.893	1.352.893
Overført fra overkurs ved emission	0	(33.403.893)	0	33.403.893	0
Egenkapital 30. april 2023	40.000	0	0	34.875.803	34.915.803

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>
	kr.
1 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	298.430
Årets udskudte skat	<u>83.154</u>
	<u>381.584</u>
2 Materielle anlægsaktiver	
	<u>Grunde og byg-</u>
	<u>ninger</u>
Kostpris 1. maj 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>49.600.000</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>49.600.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	0
Årets afskrivninger	<u>923.628</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>923.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>48.676.372</u>

Noter til årsrapporten

	2023			
	kr.			
3 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2022				2.399.841
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen				<u>83.154</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2023				<u>2.482.995</u>
4 Oplysning om dagsværdi				
Renteswap				
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen				<u>119.017</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo				<u>43.735</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. maj 2022	30. april 2023	næste år	efter 5 år
Banker	0	1.911.970	210.000	850.000
Gæld til realkreditinstitutter	13.493.515	10.437.227	939.125	6.926.629
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	<u>162.752</u>	<u>43.735</u>	<u>43.735</u>	<u>0</u>
	<u>13.656.267</u>	<u>12.392.932</u>	<u>1.192.860</u>	<u>7.776.629</u>

6 Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet indtræder i sambeskatning med de øvrige koncernselskaber og hæfter således solidarisk for den samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.437 tkr., og pengeinstitut, 1.912 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 48.676 tkr.

Selskabet har udstedt pant i Lübker Alle 94 på 30 tkr. til Grundejerforeningen Lübker Village Syd.

Selskabet har udstedt anden pant i Jættevej 4 på 30 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.550 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Et ejerpantebrev på i alt 7.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr. er i selskabets besiddelse.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Jenanko Holding ApS, Hovedgård, CVR 27 09 20 04.