

A/S Ole Haslunds Hus
c/o Direktør Elisabeth Nøjgaard
Gisselfeld Alle 3, 2820 Gentofte

CVR-nr. 58 21 89 28

Årsrapport for regnskabsåret

1. januar 2019 - 31. december 2019

Godkendt på den ordinære
generalforsamling den 14/5-2020

Dirigent
Elisabeth Fogtdal Nøjgaard

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab:

A/S Ole Haslunds Hus
c/o Direktør Elisabeth Nøjgaard
Gisselfeld Alle 3
2820 Gentofte

CVR-nr.: 58 21 89 28
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse:

Direktør Ebbe Simonsen (formand)

Direktør Elisabeth Fogtdal Nøjgaard

Forlægger Johannes Riis

Direktion:

Direktør Elisabeth Fogtdal Nøjgaard

Revisor:

Revisionsfirmaet Jan Kristensen, Registreret Revisionsanpartsselskab

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for A/S Ole Haslunds Hus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 20. april 2020

I direktionen:

Elisabeth Fogtdal Nøjgaard

I bestyrelsen:

Ebbe Simonsen
Formand

Elisabeth Fogtdal Nøjgaard

Johannes Riis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Ole Haslunds Hus:

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Ole Haslunds Hus for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling den 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 nødvendigt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- 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 om 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

Søborg, den 20. april 2020

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr. 35 38 36 46

Jan Kristensen
registreret revisor
MNE-nr. mne8461

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter:

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme på Amagertorv og Niels Hemmingsens Gade i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i regnskabsåret 2019 realiseret en nettoomsætning på tkr. 4.797 mod tkr. 8.091 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. 3.389 mod tkr. 3.917 året før. Årets resultat før skat er påvirket af værdiregulering af ejendommen på tkr. 0 mod tkr. -29 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. 2.638 mod tkr. 3.495 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 66.889.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Krisen vedrørende Covid-19 pandemien forventes at påvirke udlejningsmarkedet i 2020 med negative konsekvenser for selskabets resultat i 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis:

Skyldige deposita er hidtil indregnet som en langfristet gæld. Fra og med regnskabsåret 2019 er skyldige deposita indregnet som en kortfristet gæld.

Begrundelsen for ændringen i anvendt regnskabspraksis skyldes, at de fleste lejere kan opsige deres lejemål med mindre et års varsel. Det vil derfor være mere retvisende at vise skyldigt deposita som kortfristet gæld.

Ændringen vil ikke have nogen beløbsmæssig indvirkning på virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat i indeværende eller foregående år. Ændringen vil ikke have påvirke årets skat samt udskudt skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling:

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen:

Samtlige væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret, således at de omfatter den fulde regnskabsperiode frem til den 31. december 2019.

Nettoomsætning:

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter vedr. regnskabsåret.

Ejendommens driftsudgifter:

Ejendommens driftsudgifter omfatter ejendomsskat, renovation, administration mv.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til direktionen og bestyrelsen.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat er afsat med 22,0 %. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 - fortsat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på markedets forventninger til forretning af den investerede kapital med udgangspunkt i budgetterede resultater på de enkelte ejendomme. Forrentningen er for 2019 fastsat til 6,00%, hvilket er uændret i forhold til 2018.

Værdireguleringer i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen. Nettoopreguleringer indregnes i posten reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum under kr. 13.800 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver indregnet til kostpris vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer:

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdien på balancedagen.

Egenkapital og udbytte:

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling. Udbytte, som forventes udloddet for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi der, sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>tkr.</u>
	Nettoomsætning.....	4.797.245	8.091
	Ejendomsomkostninger.....	-2.240.174	-2.197
	Andre eksterne omkostninger.....	-91.307	-123
	Bruttofortjeneste.....	2.465.764	5.771
1	Personaleomkostninger.....	-360.000	-360
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-423	-29
	Resultat før finansielle poster.....	2.105.341	5.382
	Finansielle indtægter.....	1.796.071	1.086
	Finansielle omkostninger.....	-511.943	-2.551
	Resultat før skat.....	3.389.469	3.917
2	Skat af årets resultat.....	-751.221	-422
	Årets resultat.....	2.638.248	3.495
	Årets resultat foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte.....	0	2.000
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.....	-330	-22
	Overført resultat.....	2.638.578	1.517
	Resultatdisponering i alt.....	2.638.248	3.495

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

<u>Note</u>		31/12 2018 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme.....	78.434.200 78.109
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>78.434.200 78.109</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>78.434.200 78.109</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.....	0 4
	Andre tilgodehavender.....	53.383 288
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>13.709 4</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>67.092 296</u>
	Værdipapirer.....	<u>9.378.800 8.521</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>2.170.206 3.673</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>11.616.098 12.490</u>
	Aktiver i alt.....	<u>90.050.298 90.599</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

<u>Note</u>		31/12 2018 <u>tkr.</u>
4	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	750.000 750
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.....	45.954.040 45.954
	Overført resultat.....	20.185.383 17.547
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0 2.000
	Egenkapital i alt.....	<u>66.889.423 66.251</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	<u>14.476.675 14.488</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>14.476.675 14.488</u>
	Gældsforpligtelser:	
5	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Gæld til realkreditinstitutter.....	<u>5.706.390 5.852</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>5.706.390 5.852</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Gæld til realkreditinstitutter	281.752 328
	Deposita.....	1.816.960 2.829
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	117.305 337
	Anden gæld.....	761.793 514
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>2.977.810 4.008</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>8.684.200 9.860</u>
	Passiver i alt.....	<u>90.050.298 90.599</u>
6	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	
7	Ejerforhold	

Noter til årsrapporten

		2018
		<u>tkr.</u>
1	Personaleomkostninger:	
	Lønninger og vederlag til direktionen og bestyrelsen.....	360.000 360
	Pension.....	0 0
	Øvrige personaleomkostninger.....	0 0
		<u>360.000</u> <u>360</u>
	 Gennemsnitligt antal beskæftigede personer.....	 <u>1</u> <u>1</u>
2	Skat af årets resultat:	
	Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således:	
	Skat af årets skattepligtige indkomst.....	762.630 425
	Reg. af hensættelse til udskudt skat.....	-11.409 -3
	Reg. af skat tidl. år.....	0 0
		<u>751.221</u> <u>422</u>
3	Anlægsoversigt:	
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2019.....	19.193.858
	Årets tilgang.....	324.906
	Årets afgang til kostpriser.....	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2019.....	<u>19.518.764</u>
	 Værdiregulering pr. 1. januar 2019.....	 58.915.859
	Årets værdiregulering.....	-423
	Værdiregulering pr. 31. december 2019.....	<u>58.915.436</u>
	 Balanceværdi pr. 31. december 2019.....	 <u>78.434.200</u>
	Ejendomsvurderingen pr. 31. december 2019 udgjorde kr. 111.050.000. Heraf udgjorde grundværdien kr. 22.683.600.	

Noter til årsrapporten

4	Egenkapital:	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning af inv. aktiver
		<u> </u>	<u> </u>
	Saldo pr. 1. januar 2019.....	750.000	45.954.370
	Årets resultat.....	0	-330
	Årets udbytte.....	0	0
	Saldo pr. 31. december 2019.....	<u>750.000</u>	<u>45.954.040</u>
		Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår
		<u> </u>	<u> </u>
	Saldo pr. 1. januar 2019.....	17.546.805	2.000.000
	Udloddet udbytte.....	0	-2.000.000
	Årets resultat.....	2.638.578	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0
	Saldo pr. 31. december 2019.....	<u>20.185.383</u>	<u>0</u>

Selskabets aktiekapital er på kr. 750.000, fordelt i aktier á 1. kr. og multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser:

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder kr. 4.557.329 af restgælden på prioritetsgælden.

6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

I selskabets ejendomme, der har en bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 78.434.200, er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse	Gæld pr. 31/12 2019
	<u> </u>	<u> </u>
Pantebreve.....	430.000	0
Ejerpantebrev.....	800.000	0
Realkreditpantebrev.....	<u>6.059.000</u>	<u>5.988.142</u>
I alt.....	<u>7.289.000</u>	<u>5.988.142</u>

Noter til årsrapporten

7 **Ejerforhold:**

Følgende aktionær er ifølge selskabets aktionærfortegnelse noteret som ejer af 100% af aktiekapitalen:

Ole Haslunds Kunstnerfond
c/o Gorrissen Federspiel
Axeltorv 2
1553 København V