

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 2022 - 31. december 2022

Godkendt på den ordinære
generalforsamling den 1/5-2023

Dirigent
Elisabeth Nøjgaard

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
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 Nøjgaard

Forlægger Johannes Riis

Advokat Anders Valentin

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 11. april 2023

I direktionen:

Elisabeth Nøjgaard

I bestyrelsen:

Ebbe Simonsen
Formand

Elisabeth Nøjgaard

Johannes Riis

Anders Valentin

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA 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 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 regnskabsbrugerne 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 11. april 2023

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 2022 realiseret en nettoomsætning på tkr. 7.207 mod tkr. 6.922 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. 4.304 mod tkr. 6.309 året før. Årets resultat før skat er påvirket af værdiregulering af ejendommen på tkr. 603 mod tkr. 268 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. 4.127 mod tkr. 5.587 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 73.961.

Særlige forhold vedr. regnskabsåret:

Ingen særlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning i 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.

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.

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 2022.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 gældsmetode 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.

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 2022 fastsat til 6,00%, hvilket er uændret i forhold til 2021.

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. 31.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udgifter til IT-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.

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 2022 - 31. december 2022

<u>Note</u>		2021
		<u>tkr.</u>
	Nettoomsætning.....	7.207.477 6.922
	Ejendomsomkostninger.....	-2.427.205 -2.546
	Andre eksterne omkostninger.....	-342.910 -96
	Bruttofortjeneste.....	<u>4.437.362 4.280</u>
1	Personaleomkostninger.....	-450.000 -391
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>603.251 268</u>
	Resultat før finansielle poster.....	4.590.613 4.157
	Finansielle indtægter.....	7.065.508 4.317
	Finansielle omkostninger.....	<u>-7.352.207 -2.165</u>
	Resultat før skat.....	4.303.914 6.309
2	Skat af årets resultat.....	<u>-177.027 -722</u>
	Årets resultat.....	<u>4.126.887 5.587</u>
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	3.500.000 3.000
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.....	470.536 209
	Overført resultat.....	<u>156.351 2.378</u>
	Resultatdisponering i alt.....	<u>4.126.887 5.587</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

<u>Note</u>		31/12 2021 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme.....	80.135.650 79.033
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>80.135.650 79.033</u>
	 Anlægsaktiver i alt.....	 <u>80.135.650 79.033</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.....	10.699 21
	Andre tilgodehavender.....	394.299 759
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>8.113 3</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>413.111 783</u>
4	Værdipapirer.....	<u>26.951.917 32.881</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>3.570.925 2.161</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>30.935.953 35.825</u>
	Aktiver i alt.....	<u>111.071.603 114.858</u>

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

<u>Note</u>		31/12	2021
			<u>tkr.</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital.....	750.000	750
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.....	46.675.829	46.205
	Overført resultat.....	23.035.300	22.879
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.500.000	3.000
	Egenkapital i alt.....	<u>73.961.129</u>	<u>72.834</u>
	Hensatte forpligtelser:		
	Hensættelser til udskudt skat.....	<u>14.692.822</u>	<u>14.552</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>14.692.822</u>	<u>14.552</u>
	Gældsforpligtelser:		
5	Langfristede gældsforpligtelser:		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	<u>19.415.649</u>	<u>24.422</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>19.415.649</u>	<u>24.422</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Gæld til realkreditinstitutter	288.368	286
	Deposita.....	1.748.407	1.832
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	254.037	94
	Anden gæld.....	<u>711.191</u>	<u>838</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>3.002.003</u>	<u>3.050</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>22.417.652</u>	<u>27.472</u>
	Passiver i alt.....	<u>111.071.603</u>	<u>114.858</u>
6	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
7	Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	Selskabs-	Reserve for		Foreslået	
	kapital	nettoopskriv-	Overført	udbytte for	I alt
	kapital	ning af inv.	resultat	regnskabs-	
		aktiver		året	
Egenkapital primo.....	750.000	46.205.293	22.878.949	3.000.000	72.834.242
Betalt udbytte.....	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat.....	0	470.536	3.656.351	0	4.126.887
Udbytte.....	0	0	-3.500.000	3.500.000	0
Egenkapital ultimo.....	750.000	46.675.829	23.035.300	3.500.000	73.961.129

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

Noter til årsrapporten

		2021
		<u>tkr.</u>
1	Personaleomkostninger:	
	Lønninger og vederlag til direktionen og bestyrelsen.....	450.000 391
	Pension.....	0 0
	Øvrige personaleomkostninger.....	0 0
		<u>450.000</u> <u>391</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.....	35.728 664
	Reg. af hensættelse til udskudt skat.....	141.299 58
	Reg. af skat tidl. år.....	0 0
		<u>177.027</u> <u>722</u>
3	Anlægsoversigt:	
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2022.....	19.794.812
	Årets tilgang.....	750.000
	Årets afgang til kostpriser.....	<u>-249.968</u>
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2022.....	<u>20.294.844</u>
	 Værdiregulering pr. 1. januar 2022.....	 59.237.555
	Årets værdiregulering.....	<u>603.251</u>
	Værdiregulering pr. 31. december 2022.....	<u>59.840.806</u>
	 Balanceværdi pr. 31. december 2022.....	 <u>80.135.650</u>
	 Ejendomsvurderingen pr. 31. december 2022 udgjorde kr. 111.050.000. Heraf udgjorde grundværdien kr. 22.683.600.	

Noter til årsrapporten

4 Aktiver/forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37- §38

	Værdi ult. indregnet i balance	Årets ureali- serede gevin- ster/tab ind- regnet resul- tatopgørelsen
Investeringsejendomme.....	80.135.650	603.251
Børsnoterede værdipapirer.....	26.951.917	-5.935.973

5 Langfristede gældsforpligtelser:

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder kr. 18.406.895 af restgælden på prioritetsgælden.

6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

I selskabets ejendomme, der har en bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 79.302.317 er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse	Gæld pr. 31/12 2022
Realkreditpantebrev.....	20.228.641	19.704.017
I alt.....	20.228.641	19.704.017

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