

OLSEN DANMARK FINANS AF 1/7 1998 A/S

CVR-nr.: 79436712

Marinavej 2
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2022

Bent Skovfoged Olsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden OLSEN DANMARK FINANS AF 1/7 1998 A/S
Marinavej 2
8660 Skanderborg

CVR-nr: 79436712
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor REALVISION ApS
Vestre Kongevej 4, 1
8260 Viby J
DK Danmark
CVR-nr: 18216833
P-enhed: 1004860059

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for OLSEN DANMARK FINANS AF 1/7 1998 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling , den 31/05/2022

Direktion

Bente Gisselmann Olsen

Bestyrelse

Bent Skovfoged Olsen

Bente Gisselmann Olsen

Anders Gisselmann Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OLSEN DANMARK FINANS AF 1/7 1998 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OLSEN DANMARK FINANS AF 1/7 1998 A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 finansielle stilling pr 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 regnskabet

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 regnskabet

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 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.

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. 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.

Viby J, 31/05/2022

Peter Andersen ,mne16826
Registreret revisor
REALVISION ApS
CVR:18216833

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 2.295 t.kr. mod overskud sidste år på 1.055 t.kr. Egenkapitalen udgør 21.115 t.kr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Der er sket tilvalg af enkelte regler efter regnskabsklasse C.

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 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 måling sker som beskrevet nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancetids-punktet.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes såfremt de vedrører regnskabsåret eller tidligere.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

Periodeafgrænsning

Der foretages periodisering vedrørende omkostninger og renter.

Skat af årets resultat

I resultatopgørelsen udgiftsføres aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af den udskudte skatteforpligtelse. Udskudt skat beregnes med 22 % af alle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Balance

Aktiver

Der er ikke foretaget indregning af finansieringsomkostninger i målegrundlaget for selskabets aktiver.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets ledelse fastsætter dagsværdien ud fra en afkastbaseret model samt erfaringer fra markedet.

Den afkastbaserede model, der har været anvendt gennem flere år, tager udgangspunkt i realiserede tal og har følgende hovedelementer:

1. Årlige lejeindtægter
2. – Driftsomkostninger
3. – Vedligeholdelse
4. – Administration
5. +/- regulering for usædvanlige forhold
= nettoresultat
/ afkast procent
6. + forudbetalinger
= Dagsværdi

1. Årlige lejeindtægter

Der tages udgangspunkt i realiserede indtægter. Der reguleres til markedsleje efter forsigtigt princip.

2. Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, afgift, el og renholdelse mv.

3. Vedligeholdelse

Omfatter såvel ind- som udvendig vedligeholdelse. For de ejendomme der er omfattet af boligreguleringsloven hensættes det lovpligtige bidrag.

4. Administration

Der afsættes 5% af lejeindtægten til administration.

5. Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom af selskabets ledelse, ud fra erfaringer, ejendomstype og beliggenhed.

Der er anvendt følgende afkast intervaller i 2021:

	Andel af portefølje	Gennem- snitlig afkast
Afkastprocent mellem 5% og 6%	15,04%	5,49%
Afkastprocent mellem 6% og 7%	77,56%	6,03%
Afkastprocent mellem 7% og 8%	7,40%	7,16%
I alt	100,00%	

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter grunde og bygninger der er anskaffet med henblik på udvikling/bebyggelse til udlejning. Projektejendomme måles til kostpris eller genindvindingsværdi såfremt denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Passiver

Gæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte er indregnet under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.382.164	1.884.575
Personaleomkostninger	1	-367.665	-366.772
Resultat af ordinær primær drift		2.014.499	1.517.803
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.098.921	118.725
Andre finansielle indtægter		197.799	306.122
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-299.892	-241.018
Andre finansielle omkostninger		-77.782	-246.471
Ordinært resultat før skat		2.933.545	1.455.161
Skat af årets resultat	2	-638.982	-400.291
Årets resultat		2.294.563	1.054.870
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.294.563	54.870
I alt		2.294.563	1.054.870

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		41.900.000	40.750.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		6.920.541	0
Materielle anlægsaktiver i alt		48.820.541	40.750.000
Anlægsaktiver i alt		48.820.541	40.750.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.700	41.366
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.304.617	5.506.818
Tilgodehavender moms og afgifter		1.195.352	0
Andre tilgodehavender		20.861	56.522
Tilgodehavender i alt		5.532.530	5.604.706
Likvide beholdninger		0	1.445.565
Omsætningsaktiver i alt		5.532.530	7.050.271
AKTIVER I ALT		54.353.071	47.800.271

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Overført resultat		19.415.356	18.120.793
Forslag til udbytte		1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		21.115.356	19.820.793
Hensættelse til udskudt skat		4.329.000	3.884.000
Hensatte forpligtelser i alt		4.329.000	3.884.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.140.003	10.824.175
Gæld til banker		3.019.479	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	14.159.482	10.824.175
Gæld til realkreditinstitutter		1.149.200	1.102.000
Gæld til banker		601.412	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.088	313.539
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.493.026	10.132.843
Skyldig selskabsskat		193.982	60.291
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		496.625	989.930
Deposita		756.900	672.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.749.233	13.271.303
Gældsforpligtelser i alt		28.908.715	24.095.478
PASSIVER I ALT		54.353.071	47.800.271

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	700.000	18.120.793	1.000.000	19.820.793
Betalt udbytte			-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		1.294.563	1.000.000	2.294.563
Egenkapital, ultimo	700.000	19.415.356	1.000.000	21.115.356

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Løn og gager	334.920	334.920
Andre omkostninger til social sikring	34.745	30.276
	367.665	365.196

2. Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	193.982	60.291
Ændring af udskudt skat	445.000	340.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	638.982	400.291

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	12.289.203	1.149.200	11.140.003	5.746.000
Pengeinstitutter	3.019.479	0	3.019.479	0
	15.308.682	1.149.200	14.159.482	5.746.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for moderselskabet Olsen Danmark Holding af 1/7 1998 ApS' mellemværende med Nordea.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Olsen Danmark Holding af 1/7 1998 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatning.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 15.309 er stillet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 41.900.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er stillet følgende sikkerhed:
Ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i Niels Bohrs Vej 26.

Tilbagetrædelseserklæring t.kr. 3.600 overfor AK Ejendomme A/S' engagement med Nordea.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1