

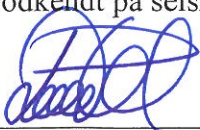
*Olsen Properties A/S
Aalborgvej 158
8800 Viborg*

CVR-nummer: 25379454

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2013*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2014



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Olsen Properties A/S Aalborgvej 158 8800 Viborg
	CVR-nr.: 25 37 94 54 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Olsen, formand Jesper Olsen Dennis Feyling Serup
Direktion	Lars Olsen
Pengeinstitut	Vestjysk Bank A/S, Viborg St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
Revisor	3H Revision Hobrovej 317 9200 Aalborg SV
Ejerforhold	Lars Olsen Holding ApS, Aalborgvej 158, 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Olsen Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

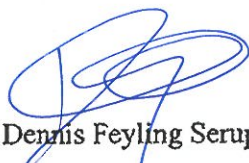
Viborg, den 31. maj 2014

Direktion



Lars Olsen

Bestyrelse



Dennis Feyling Serup



Jesper Olsen



Lars Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Olsen Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Olsen Properties A/S for perioden 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at den usikkerhed der er forbundet med selskabets vædiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf forholdet fremgår.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER


Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 31. maj 2014

3H Revision


Hans Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i løbet af regnskabsåret 2013 haft store likviditetsbindinger på investering i grunde. Grunde som alle er under udvikling. Selskabet har i løbet af regnskabsåret fået eksproprieret jord til motorvejsprojektet i Silkeborg og forventer at få lokalplan på den resterende del af jorden, således at salget kan påbegyndes på dette projekt.

Selskabets indtjening i 2013 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende i det nuværende marked

Som følge af udviklingen i samfundet har selskabet haft en tomgangsleje i størrelsesorden t.kr. 700 i 2013.

Der vil derfor tilflyde selskabet ikke ubetydelige indtægter fremadrettet og selskabets ledelse forventer herved en positiv konsolidering for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Olsen Properties A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.625.312	4.526.311
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	-1.382	937.527
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-614.648	-1.232.475
Andre eksterne omkostninger	-42.355	-132.576
BRUTTORESULTAT	1.966.927	4.098.787
2 Personaleomkostninger	-218.866	-589.790
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-18.105
DRIFTSRESULTAT	1.748.061	3.490.892
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	559.255	185.765
Andre finansielle indtægter	742.706	6.620
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.786	23.745
Andre finansielle omkostninger.....	-3.308.621	-3.501.569
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-238.813	205.453
3 Skat af årets resultat.....	377.875	154.300
ÅRETS RESULTAT	139.062	359.753
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	139.062	359.753
DISPONERET I ALT	139.062	359.753

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
AKTIVER

	2013	2012
4 Investeringsejendomme	72.196.586	77.606.565
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	72.196.586	77.606.565
Andre tilgodehavender	0	11.172
Finansielle anlægsaktiver	0	11.172
ANLÆGSAKTIVER	72.196.586	77.617.737
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	38.925	211.984
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	811.251	1.544.431
Andre tilgodehavender	1.068.988	2.163.510
Tilgodehavender	1.919.164	3.919.925
Likvide beholdninger	62.892	2.236.155
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.982.056	6.156.080
AKTIVER	74.178.642	83.773.817

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

	2013	2012
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	8.761.111	8.622.049
5 EGENKAPITAL	9.261.111	9.122.049
Hensættelse til udskudt skat	5.937.850	6.494.475
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.937.850	6.494.475
Prioritetsgæld	26.758.134	30.262.886
Kreditinstitutter	16.482.916	16.492.182
Deposita	645.179	690.311
Anden gæld	4.500.000	4.500.000
6 Langfristede gældsforpligtelser	48.386.229	51.945.379
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	672.614	1.870.041
Kreditinstitutter	8.770.048	8.660.638
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.357.191
Gæld til associerede virksomheder	345.907	808.208
Selskabsskat	142.825	0
Anden gæld	653.439	3.502.186
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.619	13.650
Kortfristede gældsforpligtelser	10.593.452	16.211.914
GÆLDSFORPLIGTELSER	58.979.681	68.157.293
PASSIVER	74.178.642	83.773.817
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2013	2012
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på driftsregnskab for ejendommene og et vurderet afkastkrav. Ændringer i markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt kan tilsvarende ændre ejendommens værdi. Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked, knytter der sig for tiden en genrel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	214.893	583.920
Andre omkostninger til social sikring	3.973	5.870
Personaleomkostninger i alt	218.866	589.790
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	141.225	0
Koncerinternskat.....	1.600	-717.850
Regulering af udskudt skat	-556.625	563.550
Regulering af tidligere års skat.....	35.925	0
Skat af årets resultat i alt	-377.875	-154.300

NOTER

	Investeringssej- ndomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	57.042.759	0
Tilgang i årets løb	73.772	0
Afgang i årets løb	-4.209.153	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2013	52.907.378	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	20.563.805	0
Årets opskrivninger	-1.274.597	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2013	19.289.208	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	72.196.586	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	8.622.049	139.062	8.761.111
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	9.122.049	139.062	9.261.111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Virksomhedskapitalen består af aktier á kr. 1.000.
Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

NOTER

	Restgæld 31/12 2013	Dagsværdi 31/ 12 2013	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	27.241.631	27.430.748	672.614	0
Kreditinstitutter.....	16.482.916	16.482.916	0	0
Deposita.....	645.179	645.179	0	0
Anden gæld.....	4.500.000	4.500.000	0	0
	<u>48.869.726</u>	<u>49.058.843</u>	<u>672.614</u>	<u>0</u>

7 Eventualposter mv.

Der foreligger ingen forpligtelser udover de i regnskabet oplyste.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover de i ejendommen tinglyste pant til kreditforeninger, er der stillet følgende sikkerheder overfor pengeinstitutter.

Ejerpantebreve i ejendomme stort kr. 26.750.000