Olsen Ejendomme A/S

Rygårds Alle 25 B, 2900 Hellerup

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 32 83 17 53

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 1/6 2023

Niels Olsen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

pwc

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Olsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. juni 2023

Direktion

Anders Olsen

Bestyrelse

Niels Olsen Formand	Anders Olsen	Rita Olsen
Rikke Olsen		

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Olsen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Olsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ringsted, den 1. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet	Olsen Ejendomme A/S Rygårds Alle 25 B 2900 Hellerup CVR-nr: 32 83 17 53 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Niels Olsen, formand Anders Olsen Rita Olsen Rikke Olsen
Direktion	Anders Olsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2	**7.875.660**	**5.076.868**
Personaleomkostninger	3	-999.563	-949.465
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-2.166.279	-1.336.419
Resultat før finansielle poster		**4.709.818**	**2.790.984**
Finansielle indtægter		12.577	3.333
Finansielle omkostninger	5	-2.255.341	-2.327.163
Resultat før skat		**2.467.054**	**467.154**
Skat af årets resultat	6	-559.996	-98.131
Årets resultat		**1.907.058**	**369.023**

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	1.307.058	-230.977
	1.907.058	**369.023**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		183.200.000	173.639.386
Materielle anlægsaktiver	7	**183.200.000**	**173.639.386**
Anlægsaktiver		**183.200.000**	**173.639.386**
Aktiver bestemt for salg		9.484.239	10.865.823
Varebeholdninger		**9.484.239**	**10.865.823**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.191	96.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		842.131	0
Andre tilgodehavender		6.412	557.639
Selskabsskat		0	427.000
Tilgodehavender		**903.734**	**1.080.709**
Likvide beholdninger		**146.440**	**152.796**
Omsætningsaktiver		**10.534.413**	**12.099.328**
Aktiver		**193.734.413**	**185.738.714**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		27.127.002	32.364.540
Overført resultat		28.732.907	26.595.989
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Egenkapital		**56.959.909**	**60.060.529**
Hensættelse til udskudt skat		6.316.804	7.803.632
Hensatte forpligtelser		**6.316.804**	**7.803.632**
Gæld til realkreditinstitutter		75.881.811	70.458.947
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		44.434.090	38.594.090
Langfristede gældsforpligtelser	8	**120.315.901**	**109.053.037**
Gæld til realkreditinstitutter		3.622.710	3.074.081
Kreditinstitutter		0	323.796
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	131.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		301.348	641.360
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.446
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		569.646	0
Anden gæld		5.648.095	4.646.056
Kortfristede gældsforpligtelser		**10.141.799**	**8.821.516**
Gældsforpligtelser		**130.457.700**	**117.874.553**
Passiver		**193.734.413**	**185.738.714**

Væsentligste aktiviteter	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	32.364.540	26.595.989	600.000	60.060.529
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Skat af årets opskrivning	0	1.477.178	0	0	1.477.178
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-5.884.856	0	0	-5.884.856
Årets af- og nedskrivning	0	-829.860	829.860	0	0
Årets resultat	0	0	1.307.058	600.000	1.907.058
Egenkapital 31. december	**500.000**	**27.127.002**	**28.732.907**	**600.000**	**56.959.909**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Særlige poster

Tab/gevinst ved salg af ejendomme samt nedskrivning af varebeholdninger, indregnet under bruttofortjeneste	-159.481	-4.262.732
	-159.481	**-4.262.732**

	2022	2021
	DKK	DKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	887.864	838.864
Pensioner	108.291	108.291
Andre omkostninger til social sikring	3.408	2.310
	999.563	**949.465**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**1**

	2022	2021
	DKK	DKK

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.166.279	1.336.419
	2.166.279	**1.336.419**

	2022	2021
	DKK	DKK

5. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2.255.341	2.327.163
	2.255.341	**2.327.163**

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	569.646	0
Årets udskudte skat	-1.486.828	9.226.591
	-917.182	**9.226.591**
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	559.996	98.131
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.477.178	9.128.460
	-917.182	**9.226.591**

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	137.838.160
Tilgang i årets løb	18.461.749
Afgang i årets løb	-850.000
Kostpris 31. december	155.449.909
Opskrivninger 1. januar	41.493.000
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-5.884.856
Opskrivninger 31. december	35.608.144
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.691.774
Årets afskrivninger	2.166.279
Ned- og afskrivninger 31. december	7.858.053
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**183.200.000**
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	34.778.284
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	**148.421.716**
Afskrives over	50 år

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK

8. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	62.874.404	58.285.276
	62.874.404	**58.285.276**

	2022	2021
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	176.200.000	173.639.386

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	34.800	31.080
	34.800	**31.080**

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for OI Group ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Olsen Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, såfremt nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse pr. 31. december 2022 er for hver enkelt opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien af grunde og bygninger er pr. 31. december 2022 ikke vurderet af uafhængige valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Øvrige bygninger	39 %

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.