martinsen
Rådgivning & Revision

Ejner Olesen ApS

c/o advokat Jan Toft Olesen, Østergrave 4, 8900 Randers

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 26 15 90 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2023.

Jan Toft Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

5 Anvendt regnskabspraksis

8 Resultatopgørelse

9 Balance

11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejner Olesen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 6. marts 2023

Direktion

Jan Toft Olesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejner Olesen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejner Olesen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 6. marts 2023

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm Pedersen
statsautoriseret revisor
mne29425

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejner Olesen ApS c/o advokat Jan Toft Olesen Østergrave 4 8900 Randers	
	CVR-nr.:	26 15 90 91
	Stiftet:	28. juni 2001
	Hjemsted:	Randers
	Regnskabsår:	1. januar 2022 - 31. december 2022 22. regnskabsår
Direktion	Jan Toft Olesen, Direktør	
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom, samt anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 368.644 kr. mod 303.852 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 228.546 kr. mod 174.134 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejner Olesen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver samt omkostninger til småaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte aconto-skatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	**368.644**	**303.852**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.129	-26.293
	Driftsresultat	**339.515**	**277.559**
	Andre finansielle indtægter	0	1
	Øvrige finansielle omkostninger	-51.867	-60.142
	Resultat før skat	**287.648**	**217.418**
	Skat af årets resultat	-59.102	-43.284
	Årets resultat	**228.546**	**174.134**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	163.265	0
	Overføres til overført resultat	65.281	174.134
	Disponeret i alt	**228.546**	**174.134**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
1	Grunde og bygninger	4.635.562	4.661.006
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.635.562	4.661.006
	Anlægsaktiver i alt	**4.635.562**	**4.661.006**
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsningsposter	11.960	0
	Tilgodehavender i alt	11.960	0
	Likvide beholdninger	2.528	3.519
	Omsætningsaktiver i alt	**14.488**	**3.519**
	Aktiver i alt	**4.650.050**	**4.664.525**

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	240.000	240.000
2	Reserve for opskrivninger	307.008	308.880
	Overført resultat	2.272.362	2.205.209
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	163.265	0
	Egenkapital i alt	**2.982.635**	**2.754.089**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	125.000	135.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**125.000**	**135.000**
	Gældsforpligtelser		
3	Gæld til realkreditinstitutter	998.491	1.039.203
	Deposita	129.210	129.210
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.127.701	1.168.413
	Kortfristet del af langfristet gæld	40.835	39.437
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	269.035	451.165
	Selskabsskat	49.102	35.284
	Anden gæld	55.742	81.137
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	414.714	607.023
	Gældsforpligtelser i alt	**1.542.415**	**1.775.436**
	Passiver i alt	**4.650.050**	**4.664.525**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

		31/12 2022	31/12 2021
1.	**Grunde og bygninger**		
	Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	4.241.963	4.265.007
	Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	4.050.000	4.050.000
2.	**Reserve for opskrivninger**		
	Reserve for opskrivninger primo	308.880	310.752
	Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-2.400	-2.400
	Ændring i udskudt skat opskr.	528	528
		307.008	**308.880**
3.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.039.326	1.078.640
	Heraf forfalder inden for 1 år	-40.835	-39.437
		998.491	**1.039.203**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	818.000	865.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.039 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.491 t.kr.