

## **Ofelia Voldum ApS**

Dalsbrovej 4, 8370 Hadsten

CVR-nr. 26 89 41 66

### **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2019

---

Morten Lystlund  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	10
Balance 31. marts	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Ofelia Voldum ApS.

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. marts 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Voldum, den 13. september 2019

### Direktion

Søren Lystlund  
direktør

Morten Lystlund  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ofelia Voldum ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ofelia Voldum ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. september 2019

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ofelia Voldum ApS  
Dalsbrovej 4  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 26 89 41 66

Regnskabsperiode: 1. april 2018 - 31. marts 2019

Hjemsted: Favrskov

### Direktion

Søren Lystlund, direktør  
Morten Lystlund, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive, eje, udleje og administrere udlejningsejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 156.045, og selskabets balance pr. 31. marts 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.634.294.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ofelia Voldum ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraxis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. marts 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>207.747</b>	<b>239.900</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	434.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>207.747</b>	<b>673.900</b>
Finansielle indtægter		30.508	25.842
Finansielle omkostninger	2	-54.005	-53.823
<b>Resultat før skat</b>		<b>184.250</b>	<b>645.919</b>
Skat af årets resultat	3	-28.205	-141.594
<b>Årets resultat</b>		<b>156.045</b>	<b>504.325</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		156.045	504.325
		<b>156.045</b>	<b>504.325</b>

## Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	3.829.800	3.829.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.829.800</u></b>	<b><u>3.829.800</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.829.800</u></b>	<b><u>3.829.800</u></b>
Andre tilgodehavender		50	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	<u>326.108</u>	<u>285.600</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>326.158</u></b>	<b><u>285.600</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>38.627</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>326.158</u></b>	<b><u>324.227</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.155.958</u></b>	<b><u>4.154.027</u></b>

## Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.509.294	1.353.249
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.634.294</u></b>	<b><u>1.478.249</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		177.261	191.142
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>177.261</u></b>	<b><u>191.142</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.981.477	2.088.196
Deposita		84.800	73.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.066.277</u></b>	<b><u>2.161.996</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	112.119	112.637
Kreditinstitutter		48.871	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.500	35.500
Selskabsskat		32.086	28.405
Anden gæld		49.550	146.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>278.126</u></b>	<b><u>322.640</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.344.403</u></b>	<b><u>2.484.636</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.155.958</u></b>	<b><u>4.154.027</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2018	125.000	1.353.249	1.478.249
Årets resultat	0	156.045	156.045
<b>Egenkapital 31. marts 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.509.294</b>	<b>1.634.294</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>54.005</u>	<u>53.823</u>
	<b><u>54.005</u></b>	<b><u>53.823</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	42.086	46.405
Årets udskudte skat	775	95.189
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-14.656</u>	<u>0</u>
	<b><u>28.205</u></b>	<b><u>141.594</u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. april 2018	2.861.248
Kostpris 31. marts 2019	2.861.248
Værdireguleringer 1. april 2018	968.552
Værdireguleringer 31. marts 2019	968.552
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019</b>	<b>3.829.800</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2019 er der anvendt en tomgangsprocent på 0 og et forrentningskrav på 7,5 %.

Ændringer i skøn over forrentningskrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i forrentningskrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Forrentningskrav	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	4.098.000	3.829.800	3.595.000
Ændring i dagsværdi	268.200	0	-234.800

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. april 2018	74.880
Kostpris 31. marts 2019	74.880
Af- og nedskrivninger 1. april 2018	74.880
Af- og nedskrivninger 31. marts 2019	74.880
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019</b>	<b>0</b>

	2019 kr.	2018 kr.
<b>6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	326.108	285.600
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Direktion</b>		
Udestående gæld	326.108	285.600
Rentefod (%)	10,00%	10,00%

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2018	Gæld 31. marts 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.200.833	2.093.596	112.119	1.451.461
Deposita	73.800	84.800	0	0
	<b>2.274.633</b>	<b>2.178.396</b>	<b>112.119</b>	<b>1.451.461</b>

## Noter

### 8 Eventualposter mv.

Ingen

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.094, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør t.kr. 3.830.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 200 i ovenstående grunde og bygninger, som er stillet til sikkerhed for bankgæld for t.kr. 49.