

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

Ofelia Voldum ApS

Dalsbrovej 4, 8370 Hadsten

CVR-nr. 26 89 41 66

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20/9 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	8
Balance 31. marts	9 - 10
Noter til årsrapporten	11 - 13

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. april 2017 - 31. marts 2018 for Ofelia Voldum ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet for 2017/18 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Voldum, den 17. september 2018

Direktion

Søren Lystlund

Morten Lystlund

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ofelia Voldum ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ofelia Voldum ApS for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. september 2018

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor
mne28747

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ofelia Voldum ApS
Dalsbrovej 4
Voldum
8370 Hadsten

CVR-nr.: 26 89 41 66
Hjemsteds-
kommune: Favrskov
Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Direktion

Søren Lystlund
Morten Lystlund

Revisor

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 1.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 504.325 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ofelia Voldum ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående 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.

Ændringer 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.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til en reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste		239.900	196.334
Værdiregulering af investeringsejendomme		434.000	-7.890
Afskrivninger		0	0
Driftsresultat		673.900	188.444
Finansielle indtægter		25.842	19.749
Finansielle omkostninger		-53.823	-65.493
Ordinært resultat før skat		645.919	142.700
Skat af årets resultat		-141.594	-31.933
Årets resultat		504.325	110.767
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		504.325	110.767
Disponeret i alt		504.325	110.767

Balance 31. marts

Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsejendomme		3.829.800	3.395.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	1	3.829.800	3.395.800
Anlægsaktiver		3.829.800	3.395.800
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	285.600	227.583
Tilgodehavender		285.600	227.583
Likvide beholdninger		38.627	22.450
Omsætningsaktiver		324.227	250.033
Aktiver i alt		4.154.027	3.645.833

Balance 31. marts

Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	406.832
Overført resultat		1.353.249	442.092
Egenkapital	3	1.478.249	973.924
Hensættelse til udskudt skat		191.142	95.953
Hensatte forpligtelser		191.142	95.953
Prioritetsgæld		2.011.563	2.128.217
Deposita		109.300	94.400
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.120.863	2.222.617
Kortfristet del af langfristet gæld		112.637	108.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	22.613
Selskabsskat		28.405	95.523
Anden gæld		216.731	120.583
Periodeafgrænsningsposter		6.000	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser		363.773	353.339
Gældsforpligtelser		2.484.636	2.575.956
Passiver i alt		4.154.027	3.645.833
Medarbejderforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april	2.861.248
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. marts	<u>2.861.248</u>
Værdireguleringer 1. april	534.552
Årets værdiregulering	434.000
Værdireguleringer 31. marts	<u>968.552</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>3.829.800</u>

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ejendom 7,5 %

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. marts 2018 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

Ændring i forrentningskrav	Ned-/ opskrivning	Dagsværdi	Forskel til bogført værdi
-0,5% (7,0%)	1.236.752	4.098.000	268.200
0% (7,5%)	968.552	3.829.800	0
0,5% (8,0%)	733.752	3.595.000	-234.800

Noter til årsrapporten

2 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der er et tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse på DKK 285.600.
Lånet er renteberegnet med 10 %.

3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april	125.000	406.832	442.092	973.924
Overført til frie midler		-406.832	406.832	0
Årets resultat		0	504.325	504.325
Egenkapital 31. marts	125.000	0	1.353.249	1.478.249

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2018	2017
Forfalder efter 5 år	1.335.741	1.476.497
Mellem 1 og 5 år	675.822	651.720
Langfristet del	2.011.563	2.128.217
Inden for 1 år	112.637	108.620
	2.124.200	2.236.837

5 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet en direktion, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.124, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2018 udgør TDKK 3.830.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 200, til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2018 udgør TDKK 3.830.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Lystlund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-603993704290

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-09-22 13:42:30Z

NEM ID 

Morten Lystlund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-537188169601

IP: 93.164.xxx.xxx

2018-09-22 13:45:53Z

NEM ID 

Jens Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:30359443

IP: 188.114.xxx.xxx

2018-09-23 07:05:58Z

NEM ID 

Morten Lystlund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-537188169601

IP: 93.164.xxx.xxx

2018-09-23 21:37:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E3FL0-2KAE4-302TA-0YZ33-VZBB-AZ7N8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>