

Ølsted II ApS

CVR-nummer 27 70 17 44

Parcelvej 14
2840 Holte

Årsrapport for regnskabsåret 01.04.18 - 31.03.19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 12. september 2019.



Hans Christian Rabøl

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.18 - 31.03.19 for Ølsted II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

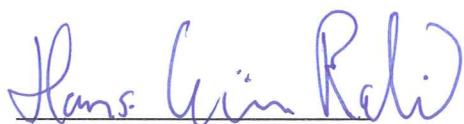
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31.03.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.18 - 31.03.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 12. september 2019

Direktionen:



Hans Christian Rabøl

Til kapitalejerne i Ølsted II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ølsted II ApS for regnskabsåret 1. april 2018 til 31. marts 2019, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi skal gøre opmærksom på, at den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom kan afvige væsentligt fra en forventet handelsværdi, men vi har ikke modtaget informationer om, at handelsværdien skulle være væsentligt mindre end den regnskabsmæssige værdi.

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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

1) Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

2) Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

3) Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

4) Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

5) Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. september 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34209936

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line.

Per Lundahl

Statsautoriseret revisor

mne27832

Selskabsoplysninger

5

Selskabet: Ølsted II ApS
Parcelvej 14
2840 Holte

Hjemsted: Rudersdal
CVR-nummer: 27 70 17 44
Stiftet: 15. april 2004
Regnskabsår: 01.04 - 31.03

Direktion: Hans Christian Rabøl

Revision: Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR nr. 34 20 99 36

Selskabets aktivitet:

Selskabets aktiviteter består i at eje og udvikle fast ejendom samt lignende virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.18 - 31.03.19 udviser et negativt resultat på DKK 456.654. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.587.695 incl. ansvarlig lånekapital.

Ejendommen, som er selskabets eneste aktiv, blev erhvervet i 2008 som en del af en større handel med et fabriksanlæg i Ølsted, og erhvervsejendommens beliggenhed i byzone er på sigt attraktiv i udviklingsmæssig henseende.

Der forventes en udlejning på kort sigt i et niveau, som dækker driftsudgifterne, men ikke fuldt ud dækker de nuværende renteudgifter.

Det er ledelsens opfattelse at fremtidig drift og udviklingen af området vil medføre et betydeligt overskud.

Selskabet er dels finansieret af kapitalejer med ansvarlige lån og dels af en ekstern langfristet långiver. Den fortsatte drift er derfor sikret ved tilsagn om opretholdelse af lån.

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. marts 2019.

Generelt:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Ingen.

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 og nedskrivninger.

Aktiver, primært erhvervsejendomme, indregnes i balancen til kostpris og nedskrives til en lavere værdi, hvis et varigt værditab har fundet sted.

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.

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

Nettoomsætning:

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For bygninger foretages lineære afskrivninger baseret på en brugstid på 40 år og en restværdi på nul. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er fuldt ud afskrevet i tidligere år.

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden fastsættes efter aktivernes forventede levetid.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Selskabsskat:

Skat af årets resultat omfattende aktuel og udskudt skat udgiftsføres eller indtægtsføres med gældende skattesats af årets regnskabsmæssige resultat, reguleret for skattefrie indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter. Positiv udskudt skat aktiveres ikke.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Erhvervsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Erhvervsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for erhvervsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Erhvervsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

PASSIVER

Selskabsskat og udskudt skat:

Skyldig eller tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser:

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019

11

<u>Note</u>	<u>2018 / 2019</u> DKK	<u>2017 / 2018</u> DKK
Nettoomsætning	670.178	582.627
Andre eksterne omkostninger	<u>-369.393</u>	<u>-302.534</u>
Bruttofortjeneste	<u>300.785</u>	<u>280.093</u>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-298.433</u>	<u>-298.433</u>
Resultat før finansielle poster	<u>2.352</u>	<u>-18.340</u>
Finansielle indtægter	4	131
2 Finansielle omkostninger	<u>-459.010</u>	<u>-545.787</u>
Resultat før skat	-456.654	-563.996
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-456.654</u>	<u>-563.996</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overførsel til næste år	<u>-456.654</u>	<u>-563.996</u>
Disponeret i alt	<u>-456.654</u>	<u>-563.996</u>

Balance pr. 31. marts 2019

12

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018 / 2019</u> DKK	<u>2017 / 2018</u> DKK
1 Grunde og bygninger	10.743.443	11.041.876
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.743.443</u>	<u>11.041.876</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	472.750	32.867
Andre tilgodehavender	241.731	427.585
Periodeafgrænsningsposter	<u>35.300</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>749.781</u>	<u>460.452</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>749.781</u>	<u>460.452</u>
Aktiver i alt	<u><u>11.493.224</u></u>	<u><u>11.502.328</u></u>

Passiver

Note	2018 / 2019 DKK	2017 / 2018 DKK
3 Virksomhedskapital	160.000	160.000
3 Overført resultat	-5.172.305	-4.715.651
Egenkapital i alt	-5.012.305	-4.555.651
4 Ansvarlig lånekapital	8.600.000	7.616.600
4 Anden gæld	7.640.528	8.088.249
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.240.528	15.704.849
Modtagne forudbetalinger fra kunder	63.052	53.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.827	188.624
Deposita	99.000	99.000
Anden gæld	24.122	12.506
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	265.001	353.130
Gældsforpligtelser i alt	16.505.529	16.057.979
Passiver i alt	11.493.224	11.502.328
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note

	2018 / 2019 DKK	2017 / 2018 DKK	
1 Materielle anlægsaktiver			
Grund			
Anskaffelsessum 1/1	2.088.897	2.088.897	
Bogført værdi grund	2.088.897	2.088.897	
Bygninger			
Anskaffelsessum 1/1	11.937.309	11.937.309	
Tilgang i året	0	0	
Afgang i året	0	0	
Anskaffelsessum 31/12	11.937.309	11.937.309	
Akkumulerede afskrivninger 1/1	-2.984.330	-417.481	
Årets afskrivninger	-298.433	-298.433	
Regulering af afskrivninger for årene 2008-2015	0	-2.268.416	
Akkumulerede afskrivninger 31/12	-3.282.763	-2.984.330	
Bogført værdi bygninger	8.654.546	8.952.979	
Materielle anlægsaktiver i alt	10.743.443	11.041.876	
2 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	-459.010	-545.787	
Finansielle omkostninger i alt	-459.010	-545.787	
3 Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1/1	160.000	-4.715.651	-4.555.651
Årets resultat	0	-456.654	-456.654
Forslag til udbytte	0	0	0
Egenkapital 31/12	160.000	-5.172.305	-5.012.305

Hertil kommer ansvarlig lånekapital jf. note 3 på DKK 8.600.000, hvorefter egenkapitalen incl. ansvarlig lånekapital udgør DKK 3.587.695.

Note**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.03.18 DKK	Gæld i alt 31.03.2018 DKK
Ansvarlig lånekapital	8.600.000	8.600.000	7.616.600
Anden gæld	0	7.640.528	10.436.041
Langfristede gældsforpligtelser ultimo	<u>8.600.000</u>	<u>16.240.528</u>	<u>18.052.641</u>

Af den ansvarlige lånekapital pr. 31/3-2019 på DKK 8.600.000, træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital er for regnskabsåret ikke forrentet. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

Med hensyn til anden gæld har kreditorerne erklæret sig enige i at indgå i nye låneaftaler, der om nødvendigt udskyder de sidste afdrag til efter 5 år fra dato.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.