

Ølsted II ApS

Parcelvej 14, 2840 Holte
CVR-nr. 27 70 17 44

Årsrapport for regnskabsåret 01.04.16 - 31.03.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.09.17

Lars Rabøl
Dirigent

| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 18 |

Selskabet

Ølsted II ApS
Parcelvej 14
2840 Holte

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

Direktion

Lars Rabøl

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.16 - 31.03.17 for Ølsted II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.16 - 31.03.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 19. september 2017

Direktionen

Lars Rabøl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ølsted II ApS

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ølsted II ApS for regnskabsåret 01.04.16 - 31.03.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke været i stand til at vurdere selskabets investeringsejendomme som følge af manglende dokumentation på værdiansættelsen. Investeringsejendomme udgør en essentiel del af balancesummen og forholdet vurderes herved at være væsentligt og gennemgribende.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Søborg, den 19. september 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsaut. revisor

Kurt G. Nielsen
Reg. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje fast ejendom herunder drive virksomhed med køb, salg og udvikling af fast ejendom samt lignende virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.16 - 31.03.17 udviser et resultat på DKK 2.447.237 mod DKK -222.963 for tiden 01.04.15 - 31.03.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.543.854.

Hvad angår det positive resultat henvises til note 1.

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 kan på sigt anses for attraktiv i udviklingsmæssig henseende.

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

Det er ledelsens opfattelse, at fremtidig drift og gevinster kan retablere kapitalen.

Selskabet har indfriet gælden til sin bankforbindelse, hvilket dels er finansieret af kapitalejer og dels af en ekstern investor. Den fortsatte drift er sikret ved at såvel kapitalejer som ekstern investor har afgivet tilsagn om opretholdelse af lån.

Kapitalejer træder tilbage for sin gæld til fordel for de øvrige kreditorer i selskabet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|---|------------------|-----------------|
| Nettoomsætning | 334.683 | 259.271 |
| Andre driftsindtægter | 300.000 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | -553.139 | -145.602 |
| Bruttofortjeneste | 81.544 | 113.669 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -119.048 | -119.048 |
| Resultat før finansielle poster | -37.504 | -5.379 |
| Finansielle indtægter | 3.148.931 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -664.190 | -217.584 |
| Resultat før skat | 2.447.237 | -222.963 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | 2.447.237 | -222.963 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 2.447.237 | -222.963 |
| I alt | 2.447.237 | -222.963 |

| | 31.03.17 | 31.03.16 |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| AKTIVER | | |
| Investeringsejendomme | 13.788.110 | 13.907.158 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 13.788.110 | 13.907.158 |
| Anlægsaktiver i alt | 13.788.110 | 13.907.158 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 91.002 | 35.921 |
| Andre tilgodehavender | 334.983 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 425.985 | 35.921 |
| Likvide beholdninger | 0 | 313 |
| Omsætningsaktiver i alt | 425.985 | 36.234 |
| Aktiver i alt | 14.214.095 | 13.943.392 |

| PASSIVER | | 31.03.17 | 31.03.16 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 160.000 | 160.000 |
| | Overført resultat | -1.703.854 | -4.151.091 |
| | Egenkapital i alt | -1.543.854 | -3.991.091 |
| 2 | Ansvarlig lånekapital | 5.000.000 | 0 |
| 2 | Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 3.235.429 |
| 2 | Anden gæld | 10.436.041 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 15.436.041 | 3.235.429 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 10.642.772 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 33.104 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 111.638 | 0 |
| | Deposita | 24.000 | 24.000 |
| | Anden gæld | 153.166 | 4.032.282 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 321.908 | 14.699.054 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 15.757.949 | 17.934.483 |
| | Passiver i alt | 14.214.095 | 13.943.392 |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.04.15 - 31.03.16 | | |
| Saldo pr. 01.04.15 | 160.000 | -3.928.128 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -222.963 |
| Saldo pr. 31.03.16 | 160.000 | -4.151.091 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.04.16 - 31.03.17 | | |
| Saldo pr. 01.04.16 | 160.000 | -4.151.091 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 2.447.237 |
| Saldo pr. 31.03.17 | 160.000 | -1.703.854 |

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster: | Indregnet i resultatopgørelsen under: | 2016/17 | 2015/16 |
|---|--|-----------|---------|
| Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver | Andre driftsindtægter | 300.000 | 0 |
| Gældseftergivelse med Nordea Bank og Nordea Kredit | Finansielle indtægter | 3.148.931 | 0 |
| I alt | | 3.448.931 | 0 |

2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.03.17 | Gæld i alt 31.03.16 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 5.000.000 | 5.000.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 0 | 3.235.429 |
| Anden gæld | 0 | 10.436.041 | 0 |
| I alt | 5.000.000 | 15.436.041 | 3.235.429 |

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes ikke og forfalder til fuld betaling efter nærmere aftale. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i regnskabsåret 01.04.16 - 31.03.17 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en ikke en påvirkning af årets resultat, egenkapital og balancesum.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 25 | 80 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-8 | 0-20 |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme 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.

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

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

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, 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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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 salgskomkostninger 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 nutidsværdien 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 nedskrivninger til imødegåelse af tab.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). 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.