

Ølsted II ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.09.16

Lars Rabøl
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

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 01.04.15 - 31.03.16 for Ølsted II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 12. september 2016

Direktionen

Lars Rabøl

Til kapitalejeren i Ølsted II ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ølsted II ApS for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Vi har ikke været i stand til at vurdere selskabets investeringsejendomme som følge af manglende dokumentation på værdiansættelsen. Vi tager derfor forbehold for værdien heraf.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 om selskabets forhandlinger med deres bankforbindelse. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at aftalevilkår overholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflægningen forudsat, at aftalevilkårene kan overholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. september 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsaut. revisor

Kurt G. Nielsen
Reg. revisor

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.04.15 - 31.03.16 udviser et resultat på DKK -222.963 mod DKK 449.121 for tiden 01.04.14 - 31.03.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.991.090.

Ejendommen, som er selskabets eneste aktiv, blev erhvervet i 2008 som en del af en større handel med et fabriksanlæg i Ølsted, og erhvervsejedommens 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.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets aftalevilkår med bankforbindelsen overholdes, idet selskabet i så fald ikke har likviditet til betaling af de løbende forpligtelser.

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

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning indfriet t.DKK 5.000 af den nuværende gæld til kreditinstitutter.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter	259.271	732.327
Andre eksterne omkostninger	-145.602	-412.187
Bruttofortjeneste	113.669	320.140
Resultat før af- og nedskrivninger	113.669	320.140
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-119.048	0
Resultat af primær drift	-5.379	320.140
Andre finansielle indtægter	0	423.828
Andre finansielle omkostninger	-217.584	-294.847
Finansielle poster i alt	-217.584	128.981
Resultat før skat	-222.963	449.121
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-222.963	449.121
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-222.963	449.121
I alt	-222.963	449.121

AKTIVER		31.03.16	31.03.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.907.158	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.907.158	0
	Anlægsaktiver i alt	13.907.158	0
	Investeringsejendomme til videresalg	0	14.026.206
	Varebeholdninger i alt	0	14.026.206
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.921	156.801
	Tilgodehavender i alt	35.921	156.801
	Likvide beholdninger	313	66.763
	Omsætningsaktiver i alt	36.234	14.249.770
	Aktiver i alt	13.943.392	14.249.770

PASSIVER		31.03.16	31.03.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	160.000	160.000
	Overført resultat	-4.151.090	-3.928.127
2	Egenkapital i alt	-3.991.090	-3.768.127
	Gæld til realkreditinstitutter	3.235.429	3.530.000
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.235.429	3.530.000
	Gæld til kreditinstitutter	10.642.772	10.402.074
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	26.922
	Deposita	24.000	227.125
	Anden gæld	4.032.281	3.831.776
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.699.053	14.487.897
	Gældsforpligtelser i alt	17.934.482	18.017.897
	Passiver i alt	13.943.392	14.249.770

4 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, administration, lokaler, og tab på debitorer.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Investeringsejendomme	25	80

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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

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 ligeledes 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 tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.04.15 - 31.03.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets aftalevilkår med bankforbindelsen overholdes, idet selskabet i så fald ikke har likviditet til betaling af de løbende forpligtelser.

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

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.04.14 - 31.03.15</i>		
Saldo pr. 01.04.14	160.000	-4.377.248
Forslag til resultatdisponering	0	449.121
Saldo pr. 31.03.15	160.000	-3.928.127
<i>Egenkapitalopgørelse 01.04.15 - 31.03.16</i>		
Saldo pr. 01.04.15	160.000	-3.928.127
Forslag til resultatdisponering	0	-222.963
Saldo pr. 31.03.16	160.000	-4.151.090

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	160.000	1

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.03.16	Gæld i alt 31.03.15
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.235.429	3.530.000

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til real- og kreditinstitutter t.DKK 13.878 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.026.