

# Ølsted II ApS

Parcelvej 47, 2820, Holte

CVR-nr. 27 70 17 44

## Årsrapport

**1. april 2021 - 31. marts 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2022.

---

Hans Christian Rabøl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. april 2021 - 31. marts 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for Ølsted II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 7. oktober 2022

### Direktion

Hans-Christian Rabøl  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ølsted II ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ølsted II ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi skal henvise til regnskabets note 1, hvor det anføres at selskabet på statustidspunktet har tabt egenkapitalen.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 regnskabsbrugere 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 7. oktober 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Per Lundahl**

statsautoriseret revisor  
mne27832

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ølsted II ApS  
Parcelvej 47  
2820, Holte

CVR-nr.: 27 70 17 44  
Stiftet: 15. april 2004  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. april - 31. marts

### Direktion

Hans-Christian Rabøl, Direktør

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen, som er selskabets eneste aktiv, blev erhvervet i 2008 som en del af en større handel med et fabriksanlæg i Ølsted. Ejendommen er beliggende i byzone. Lokalplaner og andre offentlige godkendelser er i al væsentlighed på plads.

Ledelsen forventer, at selskabets egenkapital vil blive reetableret efter gennemførelse af et eventuelt salg af selskabets ejendom.

### Kapitalgrundlag

Selskabet er dels finansieret af ansvarlige lån og dels af en ekstern langfristet långiver. Den fortsatte drift forventes sikret ved overholdelse af disse lån.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke udover ovennævnte, indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. marts 2022.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ølsted II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet kostpris under kr. 31.000 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Nettoomsætning	811.709	686.215
Andre eksterne omkostninger	-503.481	-337.243
<b>Bruttoresultat</b>	<b>308.228</b>	<b>348.972</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-299.445	-301.713
Andre finansielle indtægter	0	-6
2 Øvrige finansielle omkostninger	-360.017	-350.984
<b>Resultat før skat</b>	<b>-351.234</b>	<b>-303.731</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-351.234</b>	<b>-303.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-351.234	-303.731
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-351.234</b>	<b>-303.731</b>

**Balance 31. marts**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	9.941.132	10.237.297
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.840	13.120
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.950.972</u>	<u>10.250.417</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.950.972</u></b>	<b><u>10.250.417</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	323.221	273.346
Andre tilgodehavender	51.242	146.751
Periodeafgrænsningsposter	33.249	37.368
Tilgodehavender i alt	<u>407.712</u>	<u>457.465</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>407.712</u></b>	<b><u>457.465</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.358.684</u></b>	<b><u>10.707.882</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	160.000	160.000
Overført resultat	-6.329.793	-5.978.561
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.169.793</b>	<b>-5.818.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Ansvarlig lånekapital	8.055.989	8.400.000
Deposita	99.000	99.000
6 Anden gæld, langfristet	8.118.176	7.773.256
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.273.165	16.272.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder	97.756	77.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	119.876	151.123
Anden gæld	37.680	25.764
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	255.312	254.187
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.528.477</b>	<b>16.526.443</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.358.684</b>	<b>10.707.882</b>

**1 Kapitaltab**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. april 2021	160.000	-5.978.559	-5.818.559
Årets overførte overskud eller underskud	0	-351.234	-351.234
	<b>160.000</b>	<b>-6.329.793</b>	<b>-6.169.793</b>

## Noter

### 1. Kapitaltab

Selskabet har på statustidspunktet i henhold til selskabslovens regler tabt egenkapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabets fortsatte drift, vil kunne reetablere egenkapitalen.

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	360.017	350.984
	<b>360.017</b>	<b>350.984</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. april 2021	14.116.926	14.026.206
Tilgang i årets løb	0	90.720
<b>Kostpris 31. marts 2022</b>	<b>14.116.926</b>	<b>14.116.926</b>
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	-3.879.629	-3.581.196
Årets afskrivninger	-296.165	-298.433
<b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2022</b>	<b>-4.175.794</b>	<b>-3.879.629</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022</b>	<b>9.941.132</b>	<b>10.237.297</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. april 2021	16.400	0
Tilgang i årets løb	0	16.400
<b>Kostpris 31. marts 2022</b>	<b>16.400</b>	<b>16.400</b>
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	-3.280	0
Årets afskrivninger	-3.280	-3.280
<b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2022</b>	<b>-6.560</b>	<b>-3.280</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022</b>	<b>9.840</b>	<b>13.120</b>



**Noter**

	31/3 2022 kr.	31/3 2021 kr.
<b>5. Ansvarlig lånekapital</b>		
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b>8.055.989</b>	<b>8.400.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.055.989	8.400.000
<b>6. Anden gæld, langfristet</b>		
<b>Anden gæld, langfristet i alt</b>	<b>8.118.176</b>	<b>7.773.256</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Kreditorerne har indvilget i, at de om nødvendigt ikke vil kræve gælden indfriet i det kommende regnskabsår, hvorfor gælden er optaget som langfristet gæld.

# PENNEO

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

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

## Hans-Christian Rabøl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-781916017221

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-10-07 11:24:06 UTC

NEM ID 

## Per Lundahl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:85403607

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-10-07 11:57:53 UTC

NEM ID 

## Hans-Christian Rabøl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-781916017221

IP: 94.145.xxx.xxx

2022-10-07 13:09:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WT25A-HFC37-DE4MW-AHACP-NCUT6-70ZID

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>