

Grant ThorntonGodkendt
RevisionspartnerselskabStockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ølsted II ApS

Parcelvej 47, 2840 Holte

CVR-nr. 27 70 17 44

Årsrapport

1. april 2022 - 31. marts 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. oktober 2023.

Hans Christian Rabøl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

Der træffes på generalforsamlingen den 13. oktober 2023 beslutning om, at årsregnskabet for 2023/24 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 13. oktober 2023

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 2022 - 31. marts 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 13. oktober 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Mønster
statsautoriseret revisor
mne18499

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ølsted II ApS
Parcelvej 47
2840 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, Godkendt 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

Det ordinære resultat efter skat udgør 899.386 mod -351.234 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen, som er selskabets primære 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 gennem lejeindtægter fra ejendommen, skurby og fremtidige etableret lejemål.

Kapitalgrundlag

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke udover ovennævnte, indtrådt begivenheder efter regnskabsåret udløb, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. marts 2023.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning	2.732.296	811.709
Andre eksterne omkostninger	-936.278	-503.481
Bruttoresultat	1.796.018	308.228
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-523.146	-299.445
Øvrige finansielle omkostninger	-373.486	-360.017
Resultat før skat	899.386	-351.234
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	899.386	-351.234
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	899.386	0
Disponeret fra overført resultat	0	-351.234
Disponeret i alt	899.386	-351.234

Balance 31. marts

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	11.414.002	9.941.132
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.560	9.840
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.420.562</u>	<u>9.950.972</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.420.562</u>	<u>9.950.972</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.183	323.221
Andre tilgodehavender	288.332	51.242
Periodeafgrænsningsposter	37.878	33.249
Tilgodehavender i alt	<u>380.393</u>	<u>407.712</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>380.393</u>	<u>407.712</u>
Aktiver i alt	<u>11.800.955</u>	<u>10.358.684</u>

Balance 31. marts

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	160.000	160.000
Overført resultat	-5.430.407	-6.329.793
Egenkapital i alt	-5.270.407	-6.169.793
Gældsforpligtelser		
4 Ansvarlig lånekapital	8.077.371	8.055.989
Deposita	492.000	99.000
5 Anden gæld, langfristet	7.401.862	8.024.632
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.971.233</u>	<u>16.179.621</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	838.062	93.545
Modtagne forudbetalinger fra kunder	95.564	97.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.620	119.876
Anden gæld	65.883	37.679
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.100.129</u>	<u>348.856</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>17.071.362</u>	<u>16.528.477</u>
Passiver i alt	<u>11.800.955</u>	<u>10.358.684</u>

1 Kapitaltab

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. april 2022	160.000	-6.329.793	-6.169.793
Årets overførte overskud eller underskud	0	899.386	899.386
	160.000	-5.430.407	-5.270.407

Noter

1. Kapitaltab

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

2. Grunde og bygninger

Kostpris 1. april 2022	14.116.926	14.116.926
Tilgang i årets løb	1.992.736	0
Kostpris 31. marts 2023	16.109.662	14.116.926
Af- og nedskrivninger 1. april 2022	-4.175.794	-3.879.629
Årets afskrivninger	-519.866	-296.165
Af- og nedskrivninger 31. marts 2023	-4.695.660	-4.175.794
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	11.414.002	9.941.132

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. april 2022	16.400	16.400
Kostpris 31. marts 2023	16.400	16.400
Af- og nedskrivninger 1. april 2022	-6.560	-3.280
Årets afskrivninger	-3.280	-3.280
Af- og nedskrivninger 31. marts 2023	-9.840	-6.560
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	6.560	9.840

Noter

	31/3 2023 kr.	31/3 2022 kr.
4. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>8.077.371</u>	<u>8.055.989</u>
5. Anden gæld, langfristet		
	<u>7.401.862</u>	<u>8.024.632</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>4.612.574</u>

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