

# **Ørsted Ejendomsselskab ApS**

**Frøbjergvej 2**

**5620 Glamsbjerg**

**CVR-nr. 29 53 61 98**

**Årsrapport**

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 27/09 2018

---

Kim Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ørsted Ejendomsselskab ApS  
Frøbjergvej 2  
5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 29 53 61 98

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Assens

### Direktion

Kim Hansen

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ørsted Ejendomsselskab 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. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 25. september 2018

### Direktion

Kim Hansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Ørsted Ejendomsselskab ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ørsted Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 25. september 2018

### **FER FYN'S ERHVERVSREVISION**

STATSAUTORISERED E REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne6621

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 173.560, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.603.363.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørsted Ejendomsselskab ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>514.343</b>	<b>585.319</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-148.469</u>	<u>-116.057</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>365.874</b>	<b>469.262</b>
Finansielle indtægter	1	17.756	173
Finansielle omkostninger	2	<u>-161.121</u>	<u>-127.658</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>222.509</b>	<b>341.777</b>
Skat af årets resultat		<u>-48.949</u>	<u>-75.349</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>173.560</u></b>	<b><u>266.428</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>173.560</u>	<u>266.428</u>
		<b><u>173.560</u></b>	<b><u>266.428</u></b>

**Balance 30. april**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.766.519	4.871.029
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.050</u>	<u>7.350</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.767.569</u></b>	<b><u>4.878.379</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.767.569</u></b>	<b><u>4.878.379</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.155.055	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.216</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.155.055</u></b>	<b><u>3.216</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.155.055</u></b>	<b><u>3.216</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.922.624</u></b>	<b><u>4.881.595</u></b>

**Balance 30. april**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	125.000
Overført resultat		<u>2.453.363</u>	<u>1.054.804</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.603.363</u></b>	<b><u>1.179.804</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>194.276</u>	<u>190.471</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>194.276</u></b>	<b><u>190.471</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		528.617	556.866
Andre kreditinstitutter		<u>2.020.161</u>	<u>500.034</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.548.778</u></b>	<b><u>1.056.900</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	502.749	545.000
Banker		541.247	459.194
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.071.081	1.018.218
Selskabsskat		45.144	62.370
Anden gæld		405.741	360.960
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.245</u>	<u>8.678</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.576.207</u></b>	<b><u>2.454.420</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.124.985</u></b>	<b><u>3.511.320</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.922.624</u></b>	<b><u>4.881.595</u></b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Noter**

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>17.756</u>	<u>173</u>		
	<b><u>17.756</u></b>	<b><u>173</u></b>		
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.206	37.118		
Andre finansielle omkostninger	120.915	89.749		
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>791</u>		
	<b><u>161.121</u></b>	<b><u>127.658</u></b>		
 <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. maj 2017</u>	<u>30. april 2018</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	584.421	556.866	28.249	408.000
Andre kreditinstitutter	1.017.479	2.494.661	474.500	734.000
Selskabsskat	<u>62.370</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.664.270</u></b>	<b><u>3.051.527</u></b>	<b><u>502.749</u></b>	<b><u>1.142.000</u></b>
 <b>4 Eventualposter mv.</b>				
Der er ingen kendte eventualposter.				

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 556, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør t.kr. 7.767.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.000, der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 2.000 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er ialt t.kr. 978. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.000 til sikkerhed for bankens mellemværende med Ørsted Ejendomsselskab ApS, Ørsted Lastvognscenter ApS samt Ørsted Holding ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor pengeinstitut for mellemværende med Ørsted Lastvognscenter ApS.