

ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS

Skansevej 15
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/05/2019

Lars Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS

Skansevej 15

3390 Hundested

Telefonnummer: 20777935

CVR-nr: 31068207

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

INGE RASMUSSEN Revision, Regnskab, Rådgivnings ApS

Bøgevej 48

3650 Ølstykke

DK Danmark

CVR-nr: 21393606

P-enhed: 1004904820

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabets beløbsgrænser opfylder kravene til at undlade revision, hvorfor revision også fravælges for det kommende år.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Skansevej 15, 3390 Hundested, den 23/05/2019

Direktion

Lars Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til anpartshaverne i Ølstykke Erhvervsudlejning ApS

Efter aftale har jeg ydet assistance med opstillingen af årsrapporten for 2018 med resultatopgørelse, balance og egenkapital pr. 31.12.2018.

Det udførte arbejde:

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har jeg ydet assistance med opstillingen af årsregnskabet for Ølstykke Erhvervsudlejning ApS

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Jeg har tilrettelagt mit arbejde i overensstemmelse med den danske revisionsstandard for assistance med regnskabsopstilling.

Jeg har ikke udført revision eller review af årsrapporten og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Ølstykke, 23/05/2019

Inge Marie Rasmussen , mne7609

Reg. revisor

INGE RASMUSSEN Revision, Regnskab, Rådgivnings ApS

CVR: 21393606

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 1.485.354, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balancesum udgør kr. 22.678.247 og selskabets egenkapital er positiv med kr. 1.860.999.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Efter regnskabsårets udløb har der ikke været usædvanlige begivenheder, som påvirker selskabets resultat og egenkapital.

I regnskabsåret 2018 er investeringsejendom opskrevet med kr. 500.000, som er overført til bunden reserve på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabets regnskab er aflagt efter Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdireguleringer af anlægsaktiver (investeringsejendom) og værdiregulering af prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter af investeringsejendom omfatter huslejeindtægter for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendommen samt administrationsomkostninger.

Vedr. investeringsejendommens værdiansættelse

Den tidligere foretagne nedskrivning af investeringsejendommen er tilbageført ved opskrivning af ejendomsværdi i 2017; også i 2018 er der foretaget opskrivning af investeringsejendom, således at investeringsejendommen fremgår af regnskabet til Dagsværdi.

Opskrivning af investeringsejendom til dagsværdi, foretages over resultatopgørelsen. Og den efterfølgende resultatdisponering er for ejendommens vedkommende bundet på Egenkapitalens Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende fordringer og gæld.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Hensættelse til Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle

mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Dog er der ikke afsat udskudt skat vedr. ejendomsavance, idet der gives mulighed for ejertidsnedslag og genanbringelse af ejendomsavance.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommenes rentabilitet baseret på potentiale for lejeindtægter reduceret med tomgang og anslåede udgifter til vedligeholdelse og administration. Som afkastkrav i beregningen er anvendt 7,5% p.a.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Egenkapital

Eventuelt foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen.

Opskrivning af investeringsejendom til dagsværdi indregnes under Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver

Prioritetsgæld m.m. måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld m.m. til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		2.177.821	2.013.743
Eksterne omkostninger		-458.736	-474.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	458.121
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-1.700	101.203
Bruttoresultat		2.217.385	2.098.300
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.113	-3.000
Resultat af ordinær primær drift		2.208.272	2.095.300
Øvrige finansielle omkostninger		-506.926	-535.940
Ordinært resultat før skat		1.701.346	1.559.360
Skat af årets resultat		-215.992	
Andre skatter			-15.000
Årets resultat		1.485.354	1.544.360
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		500.000	541.879
Overført resultat		985.354	1.544.360
I alt		1.485.354	1.544.360

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		22.500.000	22.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.631	9.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	22.550.631	22.009.000
Anlægsaktiver i alt		22.550.631	22.009.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		127.616	88.833
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	685.071
Tilgodehavender i alt		127.616	773.904
Omsætningsaktiver i alt		127.616	773.904
Aktiver i alt		22.678.247	22.782.904

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.041.879	541.879
Overført resultat		694.120	-291.234
Egenkapital i alt		1.860.999	375.645
Hensættelse til udskudt skat	2	215.992	0
Hensatte forpligtelser i alt		215.992	
Gæld til realkreditinstitutter		16.433.425	16.562.201
Gæld til banker		350.000	950.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.436.929	2.464.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	18.220.354	19.976.201
Gæld til realkreditinstitutter		125.000	109.000
Gæld til banker		1.361.231	1.512.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.586	51.647
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		24.365	24.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		265.518	213.056
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		609	609
Periodeafgrænsningsposter		28.000	32.154
Deposita		530.593	487.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.380.902	2.431.058
Gældsforpligtelser i alt		20.601.256	22.407.259
Passiver i alt		22.678.247	22.782.904

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Drifts- materiel kr.
Kostpris primo	21.458.123	15.000
Tilgang	0	50.744
Kostpris ultimo	21.458.123	65.744
Op- og nedskrivninger primo	541.877	0
Årets opskrivning	500.000	0
Op- og nedskrivninger ultimo	941.877	0
Af- og nedskrivning primo	0	-6.000
Årets afskriv	0	-9.013
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-15.013
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.500.000	50.731

Den offentlige ejendomsværdi i selskabets ejendom, matr. 3z Svestrup by, Ølstykke, ejd. nr. 14739 udgør kr. 21.400.000, heraf grundværdi kr. 4.646.700

2. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Investeringsejendom, skattemæssige afskrivninger	4418.233		4418.233
Materielle anlægsaktiver	50.731	38.058	
Underskudsfrøførsel		-3449.125	-3449.125
	4.468.964	3.487.183	981.781
Udskudt skat, 22%			215.992

Der er ikke foretaget hensættelse til udskudt skat vedr. ejendomsavance, idet der kan foretaget ejertidsnedslag og evt. genanbringelse i anden ejendom. Uden hensyn til disse muligheder ville den udskudte skat herpå udgøre kr. 230.213.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.558.425	125.000	16.433.425	15.933.425
Kreditinstitutter	1.711.231	1.361.231	350.000	0
Pantebrev tilknyttet selskab	1.436.929	0	1.436.929	0
	19.706.585	1.486.231	18.220.354	15.933.425

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for prioritetsgæld og bankengagement er der tinglyst pantebreve nom. kr. 17.299.000. Herudover er der pant kr. 2.500.000. i henhold til ikke tinglyst pantebrev. Endvidere 2 tinglyste ejerantebreve kr. 8.000.000 til selskabet selv. Herudover er der indgået aftale med FIH om betaling af kr. 300.000 når selskabets ejendom sælges.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

LH Holding ApS, Hundested
Staffe Holding ApS

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:
Pantebrev med gæld opr. 2.464.000 til LH Holding ApS er modregnet tilgodehavende hos LH Holding ApS kr. 1.027.071, således at resttilgodehavendet på pantebrevet udgør kr. 1.436.929.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0