

ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS

Skansevej 15
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

25/05/2018

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

Fax: 47161707

CVR-nr: 31068207

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Nykredit Bank

Revisor INGE RASMUSSEN Revision, Regnskab, Rådgivnings ApS

Bøgevej 48

3650 Ølstykke

DK Danmark

CVR-nr: 21393606

P-enhed: 1004904820

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ølstykke Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der er ikke foretaget revision af årsregnskabet, idet ledelsen på foregående års generalforsamling har fravalgt revision, da selskabets beløbsgrænser ligger under de i loven for revision krævede beløbsgrænser.

Ølstykke, den 24/05/2018

Direktion

Lars Hansen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision fravælges for det kommende år, idet selskabets beløbsgrænser ligger under de i loven for revision krævede beløbsgrænser.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til anpartshaverne i Ølstykke Erhvervsudlejning ApS

Efter aftale har jeg ydet assistance med opstillingen af årsrapporten for 2017 med resultatopgørelse, balance og egenkapital pr. 31.12.2017.

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, 24/05/2018

Inge 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. 1.544.360, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balancesum udgør kr. 22.782.904 og selskabets egenkapital er positiv med kr. 375.645.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

I regnskabsåret 2017 er den tidligere foretagne nedskrivning af investeringsejendom tilbageført, idet både ejendomsmæglervurdering og beregning af ejendommens afkast tilsiger, at værdiansættelsen til dagsværdi er højere end ejendommens anskaffelsessum.

Den del af opskrivningen af ejendommens værdiansættelse, som overstiger den tidligere foretagne nedskrivning på ejendommen, er bndet på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har foretaget enkelte tilvalg af regler for virksomheder i regnskabsklasse C. 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 finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

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 i 2017, idet både ejendommsmæglervurdering og beregning af ejendommens afkast tilsiger, at værdiansættelsen til dagsværdi er højere end anskaffelsessummen.

Den del af opskrivningen af ejendommens værdiansættelse, som tilsvare den tidligere nedskrivning af ejendommen er indtægtsført i resultatopgørelsen, mens den del af opskrivningen som overstiger den tidligere foretagne nedskrivning er bundet på egenkapitalen.

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.

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

mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

Af forsigtighedsgrunde er det udskudte skatteaktiv er ikke aktiveret.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 afsatkrav 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 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdi på den dag, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		2.013.743	2.011.452
Andre eksterne omkostninger		-474.767	-483.464
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		458.121	
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		101.203	-95.463
Bruttoresultat		2.098.300	1.432.525
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.000	-1.118
Resultat af ordinær primær drift		2.095.300	1.431.407
Øvrige finansielle omkostninger		-535.940	-654.063
Ordinært resultat før skat		1.559.360	777.344
Skat af årets resultat			0
Andre skatter		-15.000	
Årets resultat		1.544.360	777.344
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.544.360	777.344
I alt		1.544.360	777.344

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		22.000.000	21.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.000	12.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	22.009.000	21.012.000
Anlægsaktiver i alt		22.009.000	21.012.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.833	202.847
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		685.071	338.946
Tilgodehavende skat			15.000
Tilgodehavender i alt		773.904	556.793
Omsætningsaktiver i alt		773.904	556.793
Aktiver i alt		22.782.904	21.568.793

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		541.879	
Overført resultat		-291.234	-1.835.594
Egenkapital i alt		375.645	-1.710.594
Gæld til realkreditinstitutter		16.562.201	16.776.083
Gæld til banker		950.000	2.150.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.464.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	19.976.201	21.426.083
Gæld til realkreditinstitutter		109.000	95.940
Gæld til banker		1.512.407	860.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.647	45.156
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		24.365	24.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		213.056	243.976
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		609	
Periodeafgrænsningsposter		32.154	83.947
Deposita		487.820	499.141
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.431.058	1.853.304
Gældsforpligtelser i alt		22.407.259	23.279.387
Passiver i alt		22.782.904	21.568.793

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Drifts- materiel kr.
Kostpris primo	21.458.123	52.406
Tilgang	0	15.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	21.458.123	67.406
Op- og nedskrivninger primo	-458.123	0
Årets opskrivning	1.000.000	0
Op- og nedskrivninger ultimo	541.877	0
Af- og nedskrivning primo	0	55.406
Årets afskrivning	0	-3000
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-58406
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.000.000	9.000

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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede prioritetsgæld til kreditinstitutter forfalder kr. 13,4 mio. efter mere end 5 år.
Af den langfristede bankgæld forfalder kr. 0 mio. efter mere end 5 år. Genforhandling af afviklingsvilkår foretages dog årligt.

Den langfristede gæld til moderselskab (ikke tinglyst pantebrev i selskabets ejendom) på kr. 2,5 mio. afvikles "efter nærmere aftale".

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser eller eventualaktiver.
Af forsigtighedsgrunde aktiveres eventualaktiv skat ikke i regnskabet

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 ejerpantebreve 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:
Tilgodehavende hos LH Holding ApS er forøget i årets løb