

# **ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS**

Svalehøjvej 5  
3650 Ølstykke

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**12/05/2016**

**Lars Hansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS  
Svalehøjvej 5  
3650 Ølstykke

Telefonnummer: 20777935

Fax: 47161707

CVR-nr: 31068207

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Nykredit Bank

**Revisor** INGE RASMUSSEN, REGISTRERET REVISOR ApS

Bøgevej 48

3650 Ølstykke

DK Danmark

CVR-nr: 21393606

P-enhed: 1004904820

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 04/05/2016

## Direktion

Lars Hansen  
direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da ledelsen konstaterer at selskabets beløbsgrænser fortsat ligger under de i loven for revision krævede grænser, fravælges revision fortsat.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til anpartshaverne i Ølstykke Erhvervsudlejning ApS

Efter aftale har jeg ydet assistance med opstillingen af årsrapporten for 2015 og egenkapital pr. 31.12.2015.

Det udførte arbejde:

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

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt vort arbejde i overensstemmelse med den danske revisionsstandard for assistance med regnskabsopstilling.

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

Ølstykke, 04/05/2016

Inge Rasmussen

Reg. revisor

INGE RASMUSSEN, REGISTRERET REVISOR 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. 803.839, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balancesum udgør kr. 21.272.415 og selskabets egenkapital er negativ med kr. 2.487.938.

Selskabet arbejder fortsat på at oparbejde positive resultater, således at den negative egenkapital bliver positiv.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

# 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.

### *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

### *Finansielle anlægsaktiver*

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives denne til den lavere værdi.

### *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 afdrækkede 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.

Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdrækkede transaktion påvirker 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.984.903	2.124.497
Andre eksterne omkostninger .....		-509.295	-440.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			1.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-55.610	69.845
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.419.998</b>	<b>2.754.342</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.419.998</b>	<b>2.754.342</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-616.159	-647.631
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>803.839</b>	<b>2.106.711</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>803.839</b>	<b>2.106.711</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		803.839	2.106.711
<b>I alt .....</b>		<b>803.839</b>	<b>2.106.711</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		21.000.000	21.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>21.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....			0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>			<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		120.328	257.089
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		147.087	
Udsudte skatteaktiver .....			0
Tilgodehavende skat .....		5.000	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>272.415</b>	<b>257.089</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>272.415</b>	<b>257.089</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.272.415</b>	<b>21.257.089</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-2.612.938	-3.416.777
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-2.487.938</b>	<b>-3.291.777</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		16.429.733	16.711.962
Gæld til banker .....		2.750.000	3.350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		2.500.000	2.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>21.679.733</b>	<b>22.561.962</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		340.264	82.780
Gæld til banker .....		924.638	1.227.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		54.007	26.908
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		24.365	67.366
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		253.366	114.885
Periodeafgrænsningsposter .....		41.755	
Deposita .....		442.225	467.628
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.080.620</b>	<b>1.986.904</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.760.353</b>	<b>24.548.866</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.272.415</b>	<b>21.257.089</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-3.416.777	-3.291.777
Betalt udbytte .....		0	0
Årets resultat .....		803.839	803.839
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-2.612.938	-2.487.938

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Drifts- materiel kr.
Kostpris primo	21.458.123	52.406
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.419.675</b>	<b>52.406</b>
Op- og nedskrivninger primo	-458.123	0
Årets opskrivning		0
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-458.123</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	52.406
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>52.406</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.000.000</b>	<b>0</b>

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. 12 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 usikkerhed om going concern**

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på t.kr. 804. Således er selskabets egenkapital forbedret med 24,4%, i forhold til foregående år, men idet egenkapitalen fortsat er negativ med 2,5 mill. kr. kan det signalisere usikkerhed om going concern.

Da den negative egenkapital bl.a. skyldes tidligere nedskrivning på selskabets investeringsejendom - og da selskabets normale drift er i stand til at betale de normale forpligtelser overfor selskabets bankforbindelse og realkreditinstitut, vurderer selskabets ledelse, at der ikke er usikkerhed om going concern.

Selskabets ledelse genforhandler løbende afvikling af gælden med bankforbindelse og realkreditinstitut, og vurderer at den pt. aftalte afvikling af gælden er acceptabel for begge parter. Uanset en usikkerhed herved vurderer ledelsen, at årsregnskabet kan aflægges med fortsat drift for øje.

### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser eller eventualaktiver.

### **5. 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.