

ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS

Svalehøjvej 5
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

22/05/2017

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
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS
Svalehøjvej 5
3650 Ølstykke

Telefonnummer: 20777935

Fax: 47161707

CVR-nr: 31068207

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 18/05/2017

Direktion

Lars Hansen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen fravælger revision for det kommende regnskabsår, da selskabets beløbsgrænser ligger under de i loven for revision krævede beløbsgrænser.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til anpartshaverne i Ølstykke Erhvervsudlejning ApS

Efter aftale har jeg ydet assistance med opstillingen af årsrapporten for 2016 med resultatopgørelse og egenkapital pr. 31.12.2016.

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, 19/05/2017

Inge Rasmussen

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. 777.344, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balancesum udgør kr. 21.568.793 og selskabets egenkapital er negativ med kr. 1.710.594.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 ejendommens 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.

Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		2.011.452	1.984.903
Andre eksterne omkostninger		-483.464	-509.295
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-95.463	-55.610
Bruttoresultat		1.432.525	1.419.998
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.118	
Resultat af ordinær primær drift		1.431.407	1.419.998
Øvrige finansielle omkostninger		-654.063	-616.159
Ordinært resultat før skat		777.344	803.839
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		777.344	803.839
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		777.344	803.839
I alt		777.344	803.839

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		21.000.000	21.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.000	
Materielle anlægsaktiver i alt	1	21.012.000	21.000.000
Anlægsaktiver i alt		21.012.000	21.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		202.847	120.328
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		338.946	147.087
Tilgodehavende skat		15.000	5.000
Tilgodehavender i alt		556.793	272.415
Omsætningsaktiver i alt		556.793	272.415
Aktiver i alt		21.568.793	21.272.415

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-1.835.594	-2.612.938
Egenkapital i alt		-1.710.594	-2.487.938
Gæld til realkreditinstitutter		16.776.083	16.429.733
Gæld til banker		2.150.000	2.750.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	21.426.083	21.679.733
Gæld til realkreditinstitutter		95.940	340.264
Gæld til banker		860.779	924.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.156	54.007
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		24.365	24.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		243.976	253.366
Periodeafgrænsningsposter		83.947	71.630
Deposita		499.141	442.225
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.853.304	2.080.620
Gældsforpligtelser i alt		23.279.387	23.760.353
Passiver i alt		21.568.793	21.272.415

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	21.419.675	67.406
Op- og nedskrivninger primo	-458.123	0
Årets opskrivning		0
Op- og nedskrivninger ultimo	-458.123	0
Af- og nedskrivning primo	0	52.406
Årets afskrivning	0	-3000
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-55406
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.000.000	12.000

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. 14,6 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 2016 realiseret et overskud på t.kr. 777.344. Således er selskabets egenkapital forbedret med 31%, i forhold til foregående år, men idet egenkapitalen fortsat er negativ med 1,7 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.

Af forsigtighedsgrunde aktiveres eventualaktiv skat ikke i regnskabet

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.