

# DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

---

Ølstykke Erhvervsudlejning ApS  
Kyndbyvej 13, 3630 Jægerspris  
CVR-nr. 31 06 82 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. januar 2023

---

Lars Hansen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ølstykke Erhvervsudlejning ApS  
Kyndbyvej 13  
3630 Jægerspris

CVR-nr.: 31 06 82 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Lars Hansen, direktør

### Revisor

Dueholm & Partnere  
Godkendt Revisionshus  
Kærvej 2  
2970 Hørsholm

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ølstykke Erhvervsudlejning 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 10. januar 2023

### Direktion

Lars Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ølstykke Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ølstykke Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 10. januar 2023

### **Dueholm & Partnere**

Godkendt Revisionshus

CVR-nr. 21 63 19 30

Martin Dueholm

Godkendt revisor

MNE-nr. mne34524

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse og udlejning af erhvervsbyggeri.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 23,6 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsat diskonteringsfaktor, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,4 mio. kr. Hvor en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 1,6 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Erhvervsudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og direkte omkostninger mv

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og kursgevinster.

### Skat af årets resultat

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Ejendom

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 afkastkrav i beregningen er anvendt 7,75% p.a.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.217.612</b>	<b>1.409.141</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-34.349	-25.515
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.183.263</b>	<b>1.383.626</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		250.000	600.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.433.263</b>	<b>1.983.626</b>
Finansielle indtægter	2	0	396.798
Finansielle omkostninger	3	-405.257	-640.027
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.028.006</b>	<b>1.740.397</b>
Skat af årets resultat	4	-229.051	-375.281
<b>Årets resultat</b>		<b>798.955</b>	<b>1.365.116</b>
Foreslået udbytte		200.000	0
Overført resultat		598.955	1.365.116
		<b>798.955</b>	<b>1.365.116</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		23.600.001	23.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		70.469	104.819
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>23.670.470</b>	<b>23.454.819</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.670.470</b>	<b>23.454.819</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.655	4.516
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.000	10.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.655</b>	<b>14.516</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>724.422</b>	<b>578.955</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>742.077</b>	<b>593.471</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.412.547</b>	<b>24.048.290</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.813.085	5.214.130
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>6.138.085</u></b>	<b><u>5.339.130</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.715.270	1.486.219
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.715.270</u></b>	<b><u>1.486.219</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.928.912	15.659.912
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>14.928.912</u></b>	<b><u>15.659.912</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	731.000	721.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.325	43.011
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		609	609
Anden gæld		189.814	138.902
Deposita		679.532	659.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.630.280</u></b>	<b><u>1.563.029</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.559.192</u></b>	<b><u>17.222.941</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>24.412.547</u></u></b>	<b><u><u>24.048.290</u></u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	452
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>396.346</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>396.798</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>405.257</u>	<u>640.027</u>
	<u><b>405.257</b></u>	<u><b>640.027</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>229.051</u>	<u>375.281</u>
	<u><b>229.051</b></u>	<u><b>375.281</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investe- ringsejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	21.425.677	171.744
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>21.425.677</b>	<b>171.744</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	1.924.324	0
Årets opskrivninger	250.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>2.174.324</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	66.926
Årets afskrivninger	0	34.349
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>101.275</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>23.600.001</u></b>	<b><u>70.469</u></b>

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

Selskabets investeringsejendomme er en erhvervsejendom på samlet 4.650 m<sup>2</sup> beliggende i Ølstykke. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet på selskabets ejendom udgør 7,75 % pr. 31.12.2022.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,4 mio. kr. Hvor en reducere af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 1,6 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 5.130 kr./m<sup>2</sup>.

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	5.214.130	0	5.339.130
Årets resultat	0	598.955	200.000	798.955
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>5.813.085</b>	<b>200.000</b>	<b>6.138.085</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.381.323	15.659.912	731.000	11.897.000
	<b>16.381.323</b>	<b>15.659.912</b>	<b>731.000</b>	<b>11.897.000</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for prioritetsgæld og bankengagement er der tinglyst pantebreve nom. t.kr.17.627. Herudover er udstedt 2 tinglyste ejerpantebreve t.kr. 8.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Hansen

Direktør

ID: 86af7dcf-3ad0-4fd6-993c-005dec09e3e2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 16:10:03

Underskrevet med MitID



## Lars Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Hansen

Dirigent

ID: 86af7dcf-3ad0-4fd6-993c-005dec09e3e2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 16:10:03

Underskrevet med MitID



## Martin Dueholm

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Dueholm

Revisor

ID: 50243092

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 16:10:16

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3c7f05szQNX249106670

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).