

DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

Årsrapport for 2020

Ølstykke Erhvervsudlejning ApS
Skansevej 15, 3390 Hundested
CVR-nr. 31 06 82 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. februar 2021

Lars Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ølstykke Erhvervsudlejning ApS
Skansevej 15
3390 Hundested

CVR-nr.: 31 06 82 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Halsnæs

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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Hundested, den 5. februar 2021

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 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 5. februar 2021

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 22,75 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 1,2 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Erhvervsudlejning ApS for 2020 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 2020 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 renteomkostninger.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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. 14.100 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 9% 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.

Gældsforpligtelser

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.942.303	1.719.306
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-13.149	-13.149
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.929.154	1.706.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		250.000	0
Resultat før finansielle poster		2.179.154	1.706.157
Finansielle omkostninger	1	-451.535	-425.815
Resultat før skat		1.727.619	1.280.342
Skat af årets resultat	2	-614.043	-280.903
Årets resultat		1.113.576	999.439
Overført resultat		1.113.576	999.439
		1.113.576	999.439

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		22.750.000	22.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.333	37.482
Materielle anlægsaktiver	3	22.774.333	22.537.482
Anlægsaktiver i alt		22.774.333	22.537.482
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.529	18.159
Andre tilgodehavender		240.003	3
Tilgodehavender		267.532	18.162
Omsætningsaktiver i alt		267.532	18.162
Aktiver i alt		23.041.865	22.555.644

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	1.041.879
Overført resultat		<u>3.849.014</u>	<u>1.693.559</u>
Egenkapital	4	<u>3.974.014</u>	<u>2.860.438</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.110.938</u>	<u>496.895</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.110.938</u>	<u>496.895</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.059.331</u>	<u>15.992.570</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>15.059.331</u>	<u>15.992.570</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	904.873	488.115
Banker		30.674	774.855
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.477	49.467
Gæld til associerede virksomheder		0	24.366
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		609	609
Anden gæld		1.310.280	1.322.153
Deposita		<u>614.669</u>	<u>546.176</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.897.582</u>	<u>3.205.741</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.956.913</u>	<u>19.198.311</u>
Passiver i alt		<u>23.041.865</u>	<u>22.555.644</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	451.535	425.815
	451.535	425.815
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	614.043	280.903
	614.043	280.903

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	21.458.123	65.744
Kostpris 31. december 2020	21.458.123	65.744
Opskrivninger 1. januar 2020	1.041.877	0
Årets opskrivninger	250.000	0
Opskrivninger 31. december 2020	1.291.877	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	28.262
Årets afskrivninger	0	13.149
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	41.411
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	22.750.000	24.333

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 m² beliggende i Ølstykke. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet på selskabets ejendom udgør 9,00 % pr. 31.12.2020.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,2 mio. kr. Ejendommene er værdiansat til 4.892 kr./m².

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.041.879	1.693.559	2.860.438
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-1.041.879	1.041.879	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	125.000	0	2.735.438	2.860.438
Årets resultat	0	0	1.113.576	1.113.576
Egenkapital 31. december 2020	125.000	0	3.849.014	3.974.014

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.992.570	15.964.204	904.873	11.533.664
	15.992.570	15.964.204	904.873	11.533.664

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for prioritetsgæld og bankengagement er der tinglyst pantebrev nom. t.kr.17.627. Herudover er der pant t.kr. 2.500. i henhold til ikke tinglyst pantebrev. Endvidere er der udstedt 2 tinglyste ejerpantebrev 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

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-510264084764
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2021 kl.: 09:03:38
Underskrevet med NemID

Lars Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-510264084764
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2021 kl.: 09:03:38
Underskrevet med NemID

Martin Dueholm

Som Revisor NEM ID
RID: 50243092
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2021 kl.: 09:04:27
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b9129007PZW241635745