

DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2021

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2022

Lars Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ølstykke Erhvervsudlejning ApS
Kyndbyvej 13
3630 Jægerspris

CVR-nr.: 31 06 82 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 9. februar 2022

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 2021 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 9. februar 2022

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 23,4 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 1,3 mio. kr. Hvor en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 1,46 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Erhvervsudlejning ApS for 2021 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 2021 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. 30.700 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 8,5% 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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.409.141	1.942.303
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-25.515	-13.149
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.383.626	1.929.154
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	250.000
Resultat før finansielle poster		1.983.626	2.179.154
Finansielle indtægter	2	396.798	0
Finansielle omkostninger	3	-640.027	-451.535
Resultat før skat		1.740.397	1.727.619
Skat af årets resultat	4	-375.281	-614.043
Årets resultat		1.365.116	1.113.576
Overført resultat		1.365.116	1.113.576
		1.365.116	1.113.576

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		23.350.000	22.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		104.819	24.333
Materielle anlægsaktiver	5	23.454.819	22.774.333
Anlægsaktiver i alt		23.454.819	22.774.333
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.516	27.529
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.000	0
Tilgodehavender		14.516	27.529
Likvide beholdninger		578.955	240.003
Omsætningsaktiver i alt		593.471	267.532
Aktiver i alt		24.048.290	23.041.865

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.214.130	3.849.014
Egenkapital	6	5.339.130	3.974.014
Hensættelse til udskudt skat		1.486.219	1.110.938
Hensatte forpligtelser i alt		1.486.219	1.110.938
Gæld til realkreditinstitutter		15.659.912	15.059.331
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.659.912	15.059.331
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	721.411	904.873
Banker		0	30.674
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.011	31.477
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		609	609
Anden gæld		138.902	1.310.280
Deposita		659.096	614.669
Kortfristede gældsforpligtelser		1.563.029	2.897.582
Gældsforpligtelser i alt		17.222.941	17.956.913
Passiver i alt		24.048.290	23.041.865

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	452	0
Kursreguleringer	<u>396.346</u>	<u>0</u>
	<u>396.798</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>640.027</u>	<u>451.535</u>
	<u>640.027</u>	<u>451.535</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>375.281</u>	<u>614.043</u>
	<u>375.281</u>	<u>614.043</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investe- ringsejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	21.458.123	65.745
Tilgang i årets løb	0	106.000
Kostpris 31. december 2021	21.458.123	171.745
Opskrivninger 1. januar 2021	1.291.877	0
Årets opskrivninger	600.000	0
Opskrivninger 31. december 2021	1.891.877	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	41.411
Årets afskrivninger	0	25.515
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	66.926
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	23.350.000	104.819

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

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 8,5 % pr. 31.12.2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,3 mio. kr. Hvor en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 1,46 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 5.021 kr./m².

Noter

6 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	3.849.014	3.974.014
Årets resultat	0	1.365.116	1.365.116
Egenkapital 31. december 2021	125.000	5.214.130	5.339.130

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.964.204	16.381.323	721.411	12.670.932
	15.964.204	16.381.323	721.411	12.670.932

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for prioritetsgæld og bankengagement er der tinglyst pantebreve nom. t.kr.17.627. Herudover der 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

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-510264084764
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2022 kl.: 20:53:12
Underskrevet med NemID

Lars Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-510264084764
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2022 kl.: 20:53:12
Underskrevet med NemID

Martin Dueholm

Som Revisor NEM ID
RID: 50243092
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2022 kl.: 20:49:06
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: 0a76aauSZKp247026786