

ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS

Skansevej 15
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

11/05/2020

Lars Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS
Skansevej 15
3390 Hundested

e-mailadresse: brdr@tdcadsl.dk

CVR-nr: 31068207

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor INGE RASMUSSEN Revision, Regnskab, Rådgivnings ApS
Bøgevej 48
3650 Ølstykke
DK Danmark
CVR-nr: 21393606
P-enhed: 1004904820

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for ØLSTYKKE ERHVERVSUDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hundested, den 11/05/2020

Direktion

Lars Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til anpartshaverne i Ølstykke Erhvervsudlejning ApS

Efter aftale har jeg ydet assistance med opstillingen af årsrapporten for året 2019 med resultatopgørelse, balance og egenkapital pr. 31.12.2019.

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, 11/05/2020

Inge Marie Rasmussen , mne7609

Reg. 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. 999.439, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balancesum udgør kr. 22.555.641 og selskabets egenkapital er positiv med kr. 2.860.438.

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. Selskabets regnskab er aflagt efter Regnskabsklasse B. 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 anlægsaktiver (investeringsejendom) og værdiregulering af prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter af investeringsejendom omfatter huslejeindtægter for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendommen samt administrationsomkostninger.

Vedr. investeringsejendommens værdiansættelse

I 2018 er der foretaget opskrivning af investeringsejendom, således at investeringsejendommen fremgår af regnskabet til Dagsværdien, som vurderes at være uændret pr. 31.12.2019.

Opskrivningen af investeringsejendom til dagsværdi i 2018 blev foretaget over resultatopgørelsen, og den efterfølgende resultatdisponering blev for opskrivningens vedkommende bundet på Egenkapitalens Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.

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.

Hensættelse til Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige

forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Dog er der ikke afsat udskudt skat vedr. ejendomsavance, idet der gives mulighed for ejertidsnedslag og genanbringelse af ejendomsavance.

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.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 afkastkrav 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 afskrives over 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.

Opskrivning af investeringsejendom til dagsværdi indregnes under Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.241.704	2.177.821
Eksterne omkostninger		-472.085	-458.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			500.000
Dagsværdiregulering af gæld		-50.313	1.700
Bruttoresultat		1.719.306	2.217.385
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.149	-9.113
Resultat af ordinær primær drift		1.706.157	2.208.272
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			500.000
Øvrige finansielle omkostninger		-425.815	-506.926
Ordinært resultat før skat		1.280.342	1.701.346
Skat af årets resultat		-280.903	-215.992
Årets resultat		999.439	1.485.354
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			500.000
Overført resultat		999.439	985.354
I alt		999.439	1.485.354

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		22.500.000	22.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.482	50.631
Materielle anlægsaktiver i alt	1	22.537.482	22.550.631
Anlægsaktiver i alt		22.537.482	22.550.631
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.159	127.616
Tilgodehavender i alt		18.159	127.616
Omsætningsaktiver i alt		18.159	127.616
Aktiver i alt		22.555.641	22.678.247

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.041.879	1.041.879
Overført resultat		1.693.559	694.120
Egenkapital i alt		2.860.438	1.860.999
Hensættelse til udskudt skat	2	496.895	215.992
Hensatte forpligtelser i alt		496.895	215.992
Gæld til realkreditinstitutter		15.992.570	16.433.425
Gæld til banker			350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.049.179	1.436.929
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	17.041.749	18.220.354
Gæld til realkreditinstitutter		488.115	125.000
Gæld til banker		774.855	1.361.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.465	45.586
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		24.365	24.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		246.774	265.518
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		609	609
Periodeafgrænsningsposter		26.200	28.000
Deposita		546.176	530.593
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.156.559	2.380.902
Gældsforpligtelser i alt		19.198.308	20.601.256
Passiver i alt		22.555.641	22.678.247

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Drifts- materiel kr.
Kostpris primo	21.458.123	65.744
Tilgang	0	0
Kostpris ultimo	21.458.123	65.744
Op- og nedskrivninger primo	1.041.877	
Årets opskrivning	0	0
Op- og nedskrivninger ultimo	1.041.877	0
Af- og nedskrivning primo	0	-15.113
Årets afskriv	0	-13.149
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-28.262
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.500.000	50.731

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. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Investeringsejendom, skattemæssige afskrivninger	4.418.233		4.418.233
Materielle anlægsaktiver	37.482	28.544	8.938
Underskudsfrømsel		2.168.559	-2.168.559
	4.455.715	2.197.103	2.258.612
Udskudt skat, 22%			496.895

Der er ikke foretaget hensættelse til udskudt skat vedr. ejendomsavance, idet der kan foretaget ejertidsnedslag og evt. genanbringelse i anden ejendom. Uden hensyn til disse muligheder ville den udskudte skat herpå udgøre kr. 230.213.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.480.685	488.115	15.992.570	9.939.535
Pantebrev tilknyttet selskab	1.049.179	0	1.049.179	0
	17.529.864	488.115	17.041.749	15.933.425

4. 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 ejerantebreve kr. 8.000.000 til selskabet

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

LH Holding ApS, Hundested
Staffe Holding ApS

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Pantebrev med gæld opr. 2.464.000 til LH Holding ApS er modregnet tilgodehavende hos LH Holding ApS, således at resttilgodehavendet på pantebrevet udgør kr. 1.049.179

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2019
	0