

Ølstrup Udviklingselskab ApS

Kirkemarken 7
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 35 24 20 07

Årsrapport for 2016/17
1. oktober 2016 til 30. september 2017

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2018

Ole Kjær
dirigent

M. ERICHSENS VEJ 2

6950 RINGKØBING

TLF: 96 74 20 22

FAX: 96 74 21 33

EMAIL: INFO@NOE-KIRKEGAARD.DK

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ølstrup Udviklingsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstrup, den 29. januar 2018

Direktion

Karsten Sandal

Bestyrelse

Inger Korsgaard Kjær

Karsten Sandal

Tage Østergaard

Niels Peter Jensen

Bjarne Holm Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ølstrup Udviklingselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ølstrup Udviklingselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 5. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af varelageret, idet selskabets varebeholdning består af et igangværende udstykningsprojekt, hvor værdiansættelsen er afhængig af den fremtidige efterspørgsel på grunde i Ølstrup. Afledt af denne usikkerhed, er der en tilsvarende usikkerhed vedr. værdiansættelse af selskabets skatteaktiv.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringkøbing, den 29. januar 2018

Noe & Kirkegaard
Registrerede revisorer A/S
CVR-nr. 15 05 05 86

Kennet Pedersen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne34265

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ølstrup Udviklingselskab ApS Kirkemarken 7 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 35 24 20 07
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
Bestyrelse	Inger Korsgaard Kjær Karsten Sandal Tage Østergaard Niels Peter Jensen Bjarne Holm Sørensen
Direktion	Karsten Sandal
Revision	Noe & Kirkegaard Registrerede revisorer A/S M. Erichsensvej 2 6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at fremme by- og egnsudviklingen i Ølstrup sogn, herunder at erhverve og sælge fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af selskabets varebeholdning anvendes kostprisen. Der foretages nedskrivning til en eventuel lavere nettorealiseringsværdi. Netto-realiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over hele projektperioden med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorizont.

Der henvises til omtale i regnskabsnote 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 13.496, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 245.542.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstrup Udviklingselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændret regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Punkt 1 Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændring i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Der er sket en tilpasning af benævnelserne af posterne under forpligtelser

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for regnskabsåret eller for sammenligningstallene ?

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af varer under fremstilling med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer og hjælpematerialer.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttotab		-17.270	-15.093
Resultat før af- og nedskrivninger		-17.270	-15.093
Resultat før finansielle poster		-17.270	-15.093
Finansielle indtægter		<u>0</u>	<u>1.151</u>
Resultat før skat		-17.270	-13.942
Skat af årets resultat	2	<u>3.774</u>	<u>3.067</u>
Årets resultat		<u>-13.496</u>	<u>-10.875</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-13.496</u>	<u>-10.875</u>
		<u>-13.496</u>	<u>-10.875</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Varebeholdninger	3	<u>209.810</u>	<u>156.810</u>
Andre tilgodehavender		0	101.678
Udskudt skatteaktiv		<u>12.189</u>	<u>8.415</u>
Tilgodehavender		<u>12.189</u>	<u>110.093</u>
Likvide beholdninger		<u>38.799</u>	<u>7.135</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>260.798</u>	<u>274.038</u>
Aktiver i alt		<u><u>260.798</u></u>	<u><u>274.038</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		307.000	307.000
Overført resultat		<u>-61.458</u>	<u>-47.962</u>
Egenkapital	4	<u>245.542</u>	<u>259.038</u>
Anden gæld		<u>15.256</u>	<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.256</u>	<u>15.000</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.256</u>	<u>15.000</u>
Passiver i alt		<u><u>260.798</u></u>	<u><u>274.038</u></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-3.774</u>	<u>-3.067</u>
	<u>-3.774</u>	<u>-3.067</u>
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3 Varebeholdninger		
Udstykningsprojekt under udarbejdelse	<u>209.810</u>	<u>156.810</u>
	<u>209.810</u>	<u>156.810</u>

Selskabets varebeholdning (Udstykningsprojekt under udarbejdelse) omfatter omkostninger i forbindelse med ændring af lokalplan nr. 378, for områder til boligformål og offentligt formål ved Vanting Sø, Ølstrup og ændring af Tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2013 - 2025 Ringkøbing - Skjern Kommune.

På tidspunkt for aflæggelse af selskabets årsrapport, har selskabet erhvervet ejendomsret over et areal på 3.354 m². Herudover omfatter selskabets virksomhed udstykningsarbejde vedr. arealer som selskabet ikke har erhvervet ejendomsret over, men som er omfattet af lokalplanen. Udstykningsprojektet under udarbejdelse omfatter således omkostninger til udarbejdes af lokalplan, indgåelse af aftaler om forkøbsret og erhvervelse af jordstykke.

Til sikring af, at selskabet kan disponere over arealer, som i lokalplanen er udpeget til nye boligområder, har selskabet indgået aftale med 3 lodsejere, hvor selskabet har fået køberet til at erhverve arealer beliggende i området omfattet af lokalplanen. Køberetsaftaler med de tre lodsejere omfatter et areal på samlet 106.659 m².

Ifølge køberetsaftaler med de 3 lodsejere, kan selskabet successiv erhverve arealer fra hver enkel af de tre lodsejere, efterhånden som selskabet får afsat de af køberetten omfattede arealer. Som udgangspunkt vil selskabet således kunne afvente erhvervelse af et konkret areal, omfattet af køberetten, til det tidspunkt, hvor selskabet har en økonomisk interesse i at erhverve arealet.

Lokalplan nr. 378, for områder til boligformål og offentligt formål ved Vanting Sø, Ølstrup og Tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2013 - 2025 Ringkøbing - Skjern Kommune blev endelig vedtaget i 2015. I forhold til det oprindelige projekt, skete der en reduktion i det areal, som er omfattet af den endelige lokalplan. Det er ledelsens vurdering, at det inden for den endelige lokalplans rammer er muligt at etablere et attraktivt boligområde.

For selskabets virksomhed har det stor betydning, at det i lokalplan nr. 378 omtalte nye multihus blev en realitet, da det har stor betydning for at fastholde eksisterende beboer i Ølstrup, samt for at tiltrække nye beboer til Ølstrup. Opførelsen af multihuset blev afsluttet i foråret 2017, hvilket har en ubetinget positiv indflydelse på selskabets virksomhed, da en grundlæggende forudsætning for at gøre Ølstrup til et attraktivt lokalsamfund for såvel eksisterende og nye beboer således er sikret.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens opfattelse, at selskabets udstykningsprojekt er værdiansat forsvarligt.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	307.000	-47.962	259.038
Årets resultat	0	-13.496	-13.496
Egenkapital 30. september 2017	307.000	-61.458	245.542

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets varebeholdning, bestående af igangværende udstykningsprojekt, er forbundet med usikkerhed. Udstykningsprojektet er værdiansat til kostpris. Værdiansættelsen er afhængig af, at det lykkes selskabet at få en avance på de udstykninger som er omfattet af udstykningsprojektet, som mindst svarer til de omkostninger, som i regnskabet er aktiveret som varebeholdning.

For en nærmere omtale varebeholdningen, henvises til omtalen i regnskabets note 3.

Såfremt det ikke lykkes selskabet at sælge grunde, som er omfattet af det igangværende udstykningsprojekt, er der en risiko for, at der bliver behov for at nedskrive værdien af selskabets indregnede varebeholdning. På den baggrund er der risiko for, at der skal ske nedskrivning af varebeholdningen, med op til kr. 209.810.

Såfremt det ikke lykkes selskabet at sælge grund, som er omfattet af det igangværende udstykningsprojekt, er der en risiko for, at der bliver behov for at nedskrive værdien af selskabets aktiverede skatteaktiv. På den baggrund er der risiko for, at der skal ske nedskrivning af skatteaktiv med op til kr. 12.189.

Samlet er der således indregnet værdier for kr. 221.999, som er forbundet med væsentlig usikkerhed.

6 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.