

**Ølstrup Udviklingselskab ApS**  
Kirkemarken 7, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 35 24 20 07**

**Årsrapport**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019.

---

Ole Kjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ølstrup Udviklingselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28. januar 2019

### Direktion

Karsten Sandal

### Bestyrelse

Inger Korsgaard Kjær

Karsten Sandal

Tage Østergaard

Niels Peter Jensen

Henrik Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i Ølstrup Udviklingselskab ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ølstrup Udviklingselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 1. Det fremgår heraf, at der er 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 vedrørende 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 28. januar 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ølstrup Udviklingselskab ApS Kirkemarken 7 6950 Ringkøbing  CVR-nr.: 35 24 20 07 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Inger Korsgaard Kjær Karsten Sandal Tage Østergaard Niels Peter Jensen Henrik Larsen
<b>Direktion</b>	Karsten Sandal
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at fremme by- og egnsudvikling i Ølstrup sogn, herunder erhverve og sælge fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ved indregning af selskabets varebeholdning anvendes kostprisen. Der foretages nedskrivning til en eventuel lavere nettorealiseringsværdi. Nettorealiseringsværdien 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 tidshorisont.

Der henvises til omtale i regnskabets note 3.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -19.422 kr. mod -17.270 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -15.149 kr. mod -13.496 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ølstrup Udviklingselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer og hjælpematerialer.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationseværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-19.422</b>	<b>-17.270</b>
2 Skat af årets resultat	4.273	3.774
<b>Årets resultat</b>	<b>-15.149</b>	<b>-13.496</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-15.149	-13.496
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-15.149</b>	<b>-13.496</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3	Varebeholdning	<u>209.810</u>	<u>209.810</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>209.810</u>	<u>209.810</u>
	Udskudte skatteaktiver	<u>16.462</u>	<u>12.189</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.462</u>	<u>12.189</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.635</u>	<u>38.799</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>245.907</b></u>	<u><b>260.798</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>245.907</b></u>	<u><b>260.798</b></u>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	307.000	307.000
Overført resultat	-76.607	-61.458
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>230.393</b>	<b>245.542</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	15.514	15.256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.514	15.256
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.514</b>	<b>15.256</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>245.907</b>	<b>260.798</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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

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

Såfremt det ikke lykkes selskabet af 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 209.810 kr.

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 aktiverede skatteaktiv. På den baggrund er der risiko for, at der skal ske nedskrivning af skatteaktivet med op til 16.462 kr.

Samlet er der således indregnet værdier for 226.272 kr., som er forbundet med væsentlig usikkerhed.

### 2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	-4.273	-3.774
	<u>-4.273</u>	<u>-3.774</u>

## Noter

---

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>3. Varebeholdning</b>		
Udstykningsprojekt	<u>209.810</u>	<u>209.810</u>
	<b><u>209.810</u></b>	<b><u>209.810</u></b>

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 tidspunktet for aflæggelse af selskabets årsrapport, har selskabet erhvervet ejendomsret over et areal på 3.354 m<sup>2</sup>. 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 udarbejdelse 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 tre 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 m<sup>2</sup>.

Ifølge køberetsaftaler med de tre lodsejere, kan selskabet successivt erhverve arealer fra hver enkelt af de tre lodsejere, efterhånden som selskabet får afsat de af køberetten omtalte 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 beboere i Ølstrup, samt for at tiltrække nye beboere 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 som nye beboere således er sikret.

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

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 5. Eventualposter

Ingen.