

## Ølstrup Udviklingselskab ApS

Kirkemarken 7  
6950 Ringkøbing

CVR-nr. 35242007

**Årsrapport for 2015/16**  
01-10-2015 - 30-09-2016

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-02-2017

---

Ole Kjær  
Dirigent

M. Erichsens Vej 2

6950 Ringkøbing

Tlf: 96 74 20 22

Fax: 96 74 21 33

Email: [info@noe-kirkegaard.dk](mailto:info@noe-kirkegaard.dk)

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 for Ølstrup Udviklingselskab 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. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstrup, den 20-01-2017

### **Direktion**

Karsten Sandal

### **Bestyrelse**

Tage Østergaard

Niels Peter Jensen

Inger Korsgaard Kjær

Bjarne Holm Sørensen

Karsten Sandal

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ølstrup Udviklingselskab ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ølstrup Udviklingselskab ApS for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringkøbing, den 20-01-2017

**Noe & Kirkegaard**  
**registrerede revisorer A/S**  
CVR-nr. 15050586

Kennet Pedersen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ølstrup Udviklingselskab ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ølstrup Udviklingselskab ApS Kirkemarken 7 6950 Ringkøbing
CVR-nr.	35242007
Stiftelsesdato	15-05-2013
Regnskabsår	01-10-2015 - 30-09-2016
<b>Bestyrelse</b>	Tage Østergaard Niels Peter Jensen Inger Korsgaard Kjær Bjarne Holm Sørensen Karsten Sandal
<b>Direktion</b>	Karsten Sandal
<b>Revisor</b>	Noe & Kirkegaard registrerede revisorer A/S M. Erichsens Vej 2 C 6950 Ringkøbing CVR-nr.: 15050586

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

I overensstemmelse med selskabets formål, har selskabet aktivitet i det seneste år, primært haft fokus på at gøre det af lokalplan nr. 378 omfattende område, klar til udstykning.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved indregning af selskabets aktiver, anvendes kostprisen. Der foretages afskrivninger 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 tidshorizont.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 udviser et resultat på kr. -10.875, og selskabets balance pr. 30-09-2016 udviser en balancesum på kr. 274.038, og en egenkapital på kr. 259.038.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ølstrup Udviklingselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Udstykningsprojekter

Varebeholdninger (Udstykningsprojektet) måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varer under fremstilling (Udstykningsprojektet under udarbejdelse) måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte omkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-15.093</b>	<b>-14.921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15.093</b>	<b>-14.921</b>
Finansielle indtægter		1.151	1.246
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.942</b>	<b>-13.675</b>
Skat af årets resultat	1	3.067	2.849
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.875</b>	<b>-10.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-10.875	-10.826
<b>Resultatdesponering</b>		<b>-10.875</b>	<b>-10.826</b>

**Balance 30. september 2016**

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Udstykningsprojekt under udarbejdelse		156.810	147.450
<b>Varebeholdninger</b>	2	<b>156.810</b>	<b>147.450</b>
Andre tilgodehavender		101.678	120.527
Udskudte skatteaktiver		8.415	5.348
<b>Tilgodehavender</b>		<b>110.093</b>	<b>125.875</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.135</b>	<b>11.781</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>274.038</b>	<b>285.106</b>
<b>Aktiver</b>		<b>274.038</b>	<b>285.106</b>

Ølstrup Udviklingselskab ApS

Balance 30. september 2016

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		307.000	307.000
Overført resultat		-47.962	-37.087
<b>Egenkapital</b>	3	<b>259.038</b>	<b>269.913</b>
Anden gæld		15.000	15.193
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.000</b>	<b>15.193</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.000</b>	<b>15.193</b>
<b>Passiver</b>		<b>274.038</b>	<b>285.106</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	-3.067	-2.849
	<b>-3.067</b>	<b>-2.849</b>
<b>2. Udstykningsprojekt</b>		
<i>Udstykningsprojekt er opgjort således:</i>		
Udstykningsprojekt under udarbejdelse (varer under fremstilling)	156.810	147.450
<b>Udstykningsprojektet i alt</b>	<b>156.810</b>	<b>147.450</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 tidspunkt 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 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 lodsejer omfatter et areal på samlet 106.659 m<sup>2</sup>.

Ifølge køberetsaftaler med de 3 lodsejere, kan selskabet successivt 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 bliver 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 er ved at blive afsluttet, 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.

## 3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	307.000	-37.087		269.913
Forslag til årets resultatdisponering		-10.875		-10.875
	<b>307.000</b>	<b>-47.962</b>		<b>259.038</b>

Selskabskapitalen, kr 307.000, er indbetalt i forbindelse med selskabets stiftelse, den 15. maj. 2013. Siden stiftelsen er der ikke sket ændringer af selskabskapitalen.

**Noter**

**2015/16**

**2014/15**

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.