

# **Stig Ulrichsen Ejendomme A/S**

**Ydervangen 32  
8920 Randers**

**CVR-nr. 29 63 27 90**

**Årsrapport for 2018  
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Stig Ulrichsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 19. marts 2019

### Direktion

Stig Ulrichsen

### Bestyrelse

Michael Dan Pedersen  
formand

Stig Ulrichsen

Henrik Knudsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Stig Ulrichsen Ejendomme A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Stig Ulrichsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

Randers, den 19. marts 2019

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1192

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Stig Ulrichsen Ejendomme A/S Ydervangen 32 8920 Randers  CVR-nr.: 29 63 27 90  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 28. juni 2006 Regnskabsår: 13. regnskabsår  Hjemsted: Randers
<b>Bestyrelse</b>	Michael Dan Pedersen, formand Stig Ulrichsen, Komplementar Henrik Knudsen, Komplementar
<b>Direktion</b>	Stig Ulrichsen
<b>Revision</b>	National Revision Godkendte Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers SØ
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Østergade 6-8 9550 Mariager

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 654.068, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.611.920.

Afkastet fra udlejning af selskabets ejendomme har forløbet tilfredsstillende og ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen arbejder målrettet på at forbedre selskabets økonomiske grundlag, og har en positiv forventning til dette samt at der for 2019 igen realiseres et tilfredsstillende resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stig Ulrichsen Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

#### Driftsomkostninger

Omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og fællesudgifter mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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 renteindtægter og -omkostninger mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 77 lejligheder beliggende i Randers. Alle lejlighederne udlejes til beboelse.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ved fastsættelsen af markedsværdien har ledelsen valgt 5,25% som afkastkrav.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.981.119</b>	<b>2.131.147</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		75.131	-4.912.413
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.056.250</b>	<b>-2.781.266</b>
Finansielle indtægter		158	0
Finansielle omkostninger		-1.236.844	-1.321.506
<b>Resultat før skat</b>		<b>819.564</b>	<b>-4.102.772</b>
Skat af årets resultat	1	-165.496	585.594
<b>Årets resultat</b>		<b><u>654.068</u></b>	<b><u>-3.517.178</u></b>
Overført resultat		654.068	-3.517.178
		<b><u>654.068</u></b>	<b><u>-3.517.178</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>40.985.000</u>	<u>40.722.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>40.985.000</b></u>	<u><b>40.722.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>40.985.000</b></u>	<u><b>40.722.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		120.634	104.804
Andre tilgodehavender		25.156	19.777
Udskudt skatteaktiv		176.024	353.494
Periodeafgrænsningsposter		38.803	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>360.617</b></u>	<u><b>478.075</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>205.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>565.617</b></u>	<u><b>478.075</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>41.550.617</b></u></u>	<u><u><b>41.200.075</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.111.920	3.457.852
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>4.611.920</u></b>	<b><u>3.957.852</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		9.150.000	9.150.000
Gæld til realkreditinstitutter		22.391.747	23.171.661
Anden gæld		2.119.087	2.145.967
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>33.660.834</u></b>	<b><u>34.467.628</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.091.405	1.209.524
Gæld til kreditinstitutter		804.225	343.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.803	54.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.090	616
Anden gæld		1.312.340	1.166.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.277.863</u></b>	<b><u>2.774.595</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>36.938.697</u></b>	<b><u>37.242.223</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>41.550.617</u></b>	<b><u>41.200.075</u></b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	177.470	-550.553
Sambeskatningsbidrag	-11.974	-35.041
	<b>165.496</b>	<b>-585.594</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	3.457.852	3.957.852
Årets resultat	0	654.068	654.068
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>4.111.920</b>	<b>4.611.920</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	9.150.000	9.150.000	0	9.150.000
Gæld til realkreditinstitutter	24.231.185	23.313.152	921.405	18.731.373
Anden gæld	2.295.967	2.289.087	170.000	1.350.000
	<b>35.677.152</b>	<b>34.752.239</b>	<b>1.091.405</b>	<b>29.231.373</b>

## Noter

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet My Cash Holding ApS og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabs-skatte samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor My Cash Holding ApS', SU Grenå ApS' og CB & Ole B. Booking A/S' gæld til Sparekassen Vendsyssel.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme, indregnet under materielle anlægsaktiver, udgør pr. 31. december 2018 kr. 35.375.690 før dagsværdireguleringer.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 23.312.152, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 40.985.000.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets grunde og bygninger, på kr. 10.950.000, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter som pr. 31. december 2018 udgør kr. 9.954.225.

Ejerpantebrevene ligger ligeledes til sikkerhed for My Cash Holding ApS', SU Grenå ApS' og CB & Ole B. Booking A/S' gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.675.000, der giver pant i ovenstående grund og bygninger. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningerne.

Af de likvide beholdninger er kr. 205.000 deponeret til sikkerhed for gæld til Sparekassen Vendsyssel.



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.

## Stig Ulrichsen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-583916991225  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2019 kl.: 09:24:26  
Underskrevet med NemID

## Stig Ulrichsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-583916991225  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2019 kl.: 09:24:26  
Underskrevet med NemID

## Michael Dan Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-672011211896  
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2019 kl.: 16:38:56  
Underskrevet med NemID

## Henrik Knudsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-628127869797  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2019 kl.: 12:54:55  
Underskrevet med NemID

## Niels Jørgen Skjødt

Som Revisor NEM ID  
RID: 65892496  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2019 kl.: 13:29:30  
Underskrevet med NemID

## Stig Ulrichsen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-583916991225  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2019 kl.: 13:41:42  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 486e37f9uXyQ19420353