

Ullersted Holding ApS

Store Kongensgade 96, 4. tv.
1264 København K
CVR-nr. 30 73 22 86

Årsrapport for 2019
(13. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2020

Anders Ullersted
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ullersted Holding ApS
Store Kongensgade 96, 4. tv.
1264 København K

CVR-nr.: 30 73 22 86
Stiftet: 1. juli 2007
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion Anders Ullersted

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ullersted Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. august 2020

I direktionen:

Anders Ullersted

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ullersted Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang på årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ullersted Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

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

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.

Hellerup, den 31. august 2020

AUGUSTA REVISION
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at beskæftige sig med handel og anden beslægtet virksomhed samt at være holdingselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 256.537.

Egenkapitalen udgør kr. 3.069.361.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19. Spredningen af Coronavirus samt en delvis nedlukning af samfundet, har medført en større økonomisk usikkerhed. Det vurderes, at selskabet kan blive påvirket af udbruddet. Det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår, om end det er for tidligt at vurdere effekterne heraf.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ullersted Holding ApS for 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt enkelte tilvalg fra klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år,

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Grunde og bygninger er tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Investeringsejendomme måles nu til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør følgende for 2018 og 2019:

	2019	2018
Ændring i årets resultat før skat:	306.000	4.871
Ændring i årets skat:	<u>-67.320</u>	<u>-1.072</u>
Ændring i årets resultat:	238.680	3.799
Ændring i Balancesummen:	306.000	3.446.487
Ændring i egenkapital:	306.000	3.446.487

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af ændringen i anvendt regnskabspraksis er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i den mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultatandele af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles grunde og bygninger til kostpris inklusiv købsomkostninger. Efterfølgende måles grunde og bygninger til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/driftsindtægter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter fra kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Spec.	Note	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE		242.262	178.675
Personaleomkostninger.....	2	0	0
Værdiregulering ejendomme.....		<u>306.000</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		548.262	178.675
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-78.394	-21.606
4 Finansielle indtægter	3	1.433	1.590
5 Finansielle omkostninger		<u>-149.609</u>	<u>-193.046</u>
RESULTAT FØR SKAT		321.692	-34.387
6 Skat af årets resultat		<u>-65.155</u>	<u>55.984</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>256.537</u></u>	<u><u>21.597</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-325.982
Overført resultat		<u>256.537</u>	<u>347.579</u>
Disponeret i alt		<u><u>256.537</u></u>	<u><u>21.597</u></u>

Balance

AKTIVER

Spec.	Note	31/12-19	31/12-18
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	4	<u>8.806.000</u>	<u>8.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.806.000</u>	<u>8.500.000</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>78.394</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>78.394</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>8.806.000</u>	<u>8.578.394</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		279.154	91.481
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>279.154</u>	<u>91.481</u>
9 Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>279.154</u>	<u>91.481</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>9.085.154</u></u>	<u><u>8.669.875</u></u>

Balance

PASSIVER

Spec.	Note	31/12-19	31/12-18
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		125.000	125.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført resultat		2.944.361	2.687.824
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
10 EGENKAPITAL I ALT		3.069.361	2.812.824
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		637.240	553.605
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		637.240	553.605
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	5	2.692.893	2.844.893
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.942.937	1.074.910
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.635.830	3.919.803
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	153.218	153.107
Gæld til kreditinstitutter		580.600	1.016.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	17.318
11 Gæld til tilknyttede virksomheder		0	195.472
12 Selskabsskat		0	0
13 Anden gæld		905	832
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		742.723	1.383.643
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		6.015.793	5.857.051
PASSIVER I ALT		9.085.154	8.669.875
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19. Spredningen af Coronavirus samt en delvis nedlukning af samfundet, har medført en større økonomisk usikkerhed. Det vurderes, at selskabet kan blive påvirket af udbruddet. Det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår, om end det er for tidligt at vurdere effekterne heraf.

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

2 Personaleforhold	2019	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter udgør kr. 1.433 renter fra tilknyttede virksomheder.

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes årligt på baggrund af niveau 3 i dagsværdihierakiet og er optaget til vurderet dagsværdi på tkr. 8.806 fastsat af ledelsen.

Den væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2019	2018
Dagsværdi pr. kvadratmeter.....	56.813	54.839

5 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-19 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	2.846.111	153.218	2.692.893	2.083.834
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	<u>1.942.937</u>	<u>0</u>	<u>1.942.937</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.789.048</u>	<u>153.218</u>	<u>4.635.830</u>	<u>2.083.834</u>

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning som administrationselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb t.kr. 2.846, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 8.806. Der er også tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger for t.kr. 1.400 til Jyske Bank A/S til sikkerhed for gæld