

Ullersted Holding ApS

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

Årsrapport for 2020
(14. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020

Direktion Anders Ullersted

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2021

I direktionen:

Anders Ullersted

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Anders And ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ullersted Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 30. juni 2021

AUGUSTA A/S
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. 726.321.

Egenkapitalen udgør kr. 3.795.682.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ullersted Holding ApS for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Note	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE		95.456	242.262
Personaleomkostninger.....	2	0	0
Værdiregulering ejendomme.....		<u>959.000</u>	<u>306.000</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.054.456	548.262
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-78.394
Finansielle indtægter	3	4.330	1.433
Finansielle omkostninger		<u>-159.782</u>	<u>-149.609</u>
RESULTAT FØR SKAT		899.004	321.692
Skat af årets resultat		<u>-172.683</u>	<u>-65.155</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>726.321</u></u>	<u><u>256.537</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført resultat		<u>726.321</u>	<u>256.537</u>
Disponeret i alt		<u><u>726.321</u></u>	<u><u>256.537</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-20	31/12-19
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	4	<u>9.765.000</u>	<u>8.806.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.765.000</u>	<u>8.806.000</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>9.765.000</u>	<u>8.806.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		346.785	279.154
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>346.785</u>	<u>279.154</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>346.785</u>	<u>279.154</u>
AKTIVER I ALT		<u>10.111.785</u>	<u>9.085.154</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-20	31/12-19
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		125.000	125.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført resultat		3.670.682	2.944.361
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT		3.795.682	3.069.361
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		809.923	637.240
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		809.923	637.240
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	5	2.540.057	2.692.893
Langfristet gæld til banker		231.990	0
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.942.937
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.772.047	4.635.830
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	195.466	153.218
Gæld til kreditinstitutter		593.039	580.600
Kortfristede forudbetalinger fra kunder		15.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.873.044	0
Deposita		46.200	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		984	905
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.734.133	742.723
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		6.316.103	6.015.793
PASSIVER I ALT		10.111.785	9.085.154
Særlige poster	1		
Personaleforhold	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kompensation fra regeringens hjælpepakker som følge af udbruddet af COVID-19. Tilskuddene er indregnet i regnskabet under andre driftsindtægter og udgør henholdsvis 79 t.kr. for faste omkostninger.

2 Personaleforhold

	2020	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter udgør kr. 4.330 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. 9.765 fastsat af ledelsen.

Den væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2020	2019
Dagsværdi pr. kvadratmeter.....	63.000	56.813

5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12-20 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	2.692.893	152.836	2.540.057	1.932.520
Langfristet gæld til banker.....	<u>274.620</u>	<u>42.630</u>	<u>231.990</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.967.513</u>	<u>195.466</u>	<u>2.772.047</u>	<u>1.932.520</u>

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

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

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 og pengeinstitutter, nominelt beløb t.kr. 2.968, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 9.765. Der er også tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger for t.kr. 1.700 til Jyske Bank A/S og Lendino A/S til sikkerhed for gæld