

# Revisorerne i Skals

---

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2019

### Ulbjerg Erhvervsudlejning ApS

Vesterled 21  
8832 Skals

CVR nr. 35527931

**Indsender:**

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. august 2020

**Dirigent**

Michael Hansen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Ulbjerg Erhvervsudlejning ApS  
Vesterled 21  
8832 Skals

**CVR-nr.:**

35527931

**Stiftelsesdato:**

01.11.13

**Hjemsted:**

Viborg Kommune

**Regnskabsår:**

1. januar - 31. december

**Direktion:**

Michael Krogh Hansen  
Ole Vester Sørensen

**Revisor:**

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k2228

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ulbjerg Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulbjerg, den 27. august 2020

### **Direktion:**

Michael Krogh Hansen

Ole Vester Sørensen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ulbjerg, den 27. august 2020

### **Dirigent:**

Michael Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i Ulbjerg Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ulbjerg Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 27. august 2020

Martin Anker Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne42285

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning og lignende virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

#### Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

#### Skatter

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

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 20-50 år - restværdi: 0% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 13.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

#### Selskabsskat

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 nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	120.474	121.804
Afskrivninger	<u>-30.922</u>	<u>-26.362</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>89.552</u></b>	<b><u>95.442</u></b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-84.188</u>	<u>-58.159</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>5.364</u></b>	<b><u>37.283</u></b>
1. Skat af årets resultat	<u>-1.449</u>	<u>-8.212</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>3.915</u></b>	<b><u>29.071</u></b>
 <b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>3.915</u>	<u>29.071</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.915</u></b>	<b><u>29.071</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>1.741.482</u>	<u>1.506.817</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.741.482</b></u>	<u><b>1.506.817</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.741.482</b></u>	<u><b>1.506.817</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	0
Andre tilgodehavender	<u>2.005</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>4.005</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>4.005</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>1.745.487</b></u>	<u><b>1.506.817</b></u>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	118.899	114.984
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>198.899</b>	<b>194.984</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	13.600	12.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.600</b>	<b>12.300</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	220.184	256.414
Gæld til pengeinstitut	375.118	472.233
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>595.302</b>	<b>728.647</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	131.600	124.800
Gæld til kreditinstitutter	47.807	47.913
Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.142	81.912
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	644.137	316.261
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>937.686</b>	<b>570.886</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.532.988</b>	<b>1.299.533</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.745.487</b>	<b>1.506.817</b>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	-5.912
Regulering af skat fra tidligere år	-149	0
Regulering af udskudt skat	-1.300	-2.300
	<u>-1.449</u>	<u>-8.212</u>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	100.000	230.000

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.741

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 400.000 med pant i ejendommen Tingvej 15B, Ulbjerg.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.136