

Ungstrup Ejendoms Invest ApS

CVR-nr. 35 80 81 83

Rimsøvej 6, 8585 Glesborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Michael Ungstrup
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ungstrup Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glesborg, den 27. juni 2023

Direktion

Michael Ungstrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ungstrup Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ungstrup Ejendoms Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Grenaa, den 27. juni 2023

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Jesper Falk Hansen

Statsaut. revisor

mne33773

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ungstrup Ejendoms Invest ApS
Rimsøvej 6
8585 Glesborg

CVR-nr.: 35 80 81 83
Stiftet: 18. marts 2014
Hjemsted: Norddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
Dokument ref.: 1030 / JFH / LI / MTJ

Direktion

Michael Ungstrup

Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ungstrup Ejendoms Invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, ejendom, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	179.873	183.041
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-74.186	-52.120
DRIFTSRESULTAT	105.687	130.921
Andre finansielle omkostninger.....	-24.632	-35.702
RESULTAT FØR SKAT	81.055	95.219
Skat af årets resultat.....	-17.993	-21.095
ÅRETS RESULTAT	63.062	74.124
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overført resultat.....	4.162	16.924
DISPONERET I ALT	63.062	74.124

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Grunde og bygninger	1.048.461	975.659
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	123.582	160.004
Materielle anlægsaktiver	1.172.043	1.135.663
ANLÆGSAKTIVER	1.172.043	1.135.663
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21.875
Andre tilgodehavender	6.362	17.900
Tilgodehavender	6.362	39.775
Likvide beholdninger	75.818	96.151
OMSÆTNINGSAKTIVER	82.180	135.926
AKTIVER	1.254.223	1.271.589

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	223.505	219.343
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
EGENKAPITAL.....	332.405	326.543
Hensættelse til udskudt skat	60.410	48.599
HENSATTE FORPLIGTELSER	60.410	48.599
Prioritetsgæld.....	401.498	423.828
1 Langfristede gældsforpligtelser	401.498	423.828
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	23.000	22.000
Kreditinstitutter.....	0	23.502
Modtagne forudbetalinger fra lejer	126.875	105.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.500	11.000
Selskabsskat.....	0	18.354
Anden gæld.....	298.535	292.763
Kortfristede gældsforpligtelser	459.910	472.619
GÆLDSFORPLIGTELSER	861.408	896.447
PASSIVER	1.254.223	1.271.589

- 2 Eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	424.498	23.000	331.910
	<u>424.498</u>	<u>23.000</u>	<u>331.910</u>

2 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendom. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 1.048 t.kr. pr. 31. december 2022.

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.

Michael Ungstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Ungstrup

Dirigent

ID: 0649de9d-ac3f-4acf-9f0c-80e97c137d66

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 08:33:30

Underskrevet med MitID



Michael Ungstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Ungstrup

Direktør

ID: 0649de9d-ac3f-4acf-9f0c-80e97c137d66

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 08:33:30

Underskrevet med MitID



Jesper Falk Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Falk Hansen

Revisor

ID: 15846887

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 08:35:34

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 299b0dWsyZw250324461

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.