

Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2017.

Michael Ulsted
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ulsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 3. april 2017

Direktion

Kristian Ulsted

Michael Ulsted

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ulsted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ulsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 FSR – danske revisorerets 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 3. april 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ulsted Ejendomme ApS Blåmunkevej 14 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 36 91 25 96
	Stiftet: 1. juni 2015
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Kristian Ulsted Michael Ulsted
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	Nykredit Bank Jyske Bank
Modervirksomhed	Ulsted Ejendomme Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med sidste år bestået i udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.041 t.kr. mod 977 t.kr. sidste år.

Årets resultat har udgjort et overskud på 393 t.kr. mod et overskud sidste år på 317 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.729 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 20,4 % af de samlede aktiver på 18.314 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulsted Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Bygninger 50 år

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ulsted Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut er således 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet..

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.040.640	976.536
1 Personaleomkostninger	0	-129.330
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Resultat før finansielle poster	840.640	647.206
Finansielle indtægter	0	357
Finansielle omkostninger	<u>-335.575</u>	<u>-357.043</u>
Resultat før skat	505.065	290.520
Skat af årets resultat	<u>-111.621</u>	<u>26.587</u>
Årets resultat	393.444	317.107
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>393.444</u>	<u>317.107</u>
Disponeret i alt	393.444	317.107

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>17.100.000</u>	<u>17.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.100.000</u>	<u>17.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.100.000</u>	<u>17.300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.000	6.000
Tilgodehavende selskabsskat	60.000	0
Andre tilgodehavender	<u>133.942</u>	<u>3.309</u>
Tilgodehavender i alt	<u>199.942</u>	<u>9.309</u>
Likvide beholdninger	<u>1.013.939</u>	<u>517.446</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.213.881</u>	<u>526.755</u>
Aktiver i alt	<u>18.313.881</u>	<u>17.826.755</u>

Noter

	2016	2015		
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	0	129.330		
	0	129.330		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2		
	31/12 2016	31/12 2015		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar	17.500.000	17.500.000		
Kostpris 31. december	17.500.000	17.500.000		
Afskrivninger 1. januar	-200.000	0		
Årets afskrivninger	-200.000	-200.000		
Afskrivninger 31. december	-400.000	-200.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.100.000	17.300.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	3.284.796	0		
Årets overførte resultat	393.444	317.107		
Overført fra "overkurs ved emission"	0	2.820.000		
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	-62.736	193.058		
Skat vedrørende renteswap	13.802	-45.369		
	3.629.306	3.284.796		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2016	31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	203.000	10.000.000	11.076.456	11.131.834
Dagsværdi af finansielle kontrakter	28.966	144.830	289.660	226.924
Deposita	0	0	563.647	541.160
	231.966	10.144.830	11.929.763	11.899.918

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.076 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 300 t.kr. og skadesløsbrev på 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet og skadesløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ulsted Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 37 17 44 59 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør omkring 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7. **Finansielle risici**

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale på 7.250 t.kr. til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 11.076 t.kr. med en fast rente på 1,19% p.a. Renteswappen udløber 30. december 2026. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.