

Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11. februar 2019

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 2018 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 11. februar 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
mne31444

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 4. 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 1.082 t.kr. mod 1.082 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2018 udgjort et overskud på 493 t.kr. mod et overskud sidste år på 382 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.567 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 23,9 % af de samlede aktiver på 19.093 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.082.198	1.082.161
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.000	-200.000
Resultat før finansielle poster	882.198	882.161
Finansielle indtægter	57.864	29.504
Finansielle omkostninger	-307.800	-421.829
Resultat før skat	632.262	489.836
Skat af årets resultat	-139.097	-107.829
Årets resultat	493.165	382.007
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	382.007
Disponeret fra overført resultat	-1.506.835	0
Disponeret i alt	493.165	382.007

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>16.700.000</u>	<u>16.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.700.000</u>	<u>16.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.700.000</u>	<u>16.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.914	86.060
	Andre tilgodehavender	<u>1.694.817</u>	<u>1.036.953</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.704.731</u>	<u>1.123.013</u>
	Likvide beholdninger	<u>688.580</u>	<u>859.506</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.393.311</u>	<u>1.982.519</u>
	Aktiver i alt	<u>19.093.311</u>	<u>18.882.519</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
	100.000	100.000
3 Overført resultat	2.467.034	4.052.144
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	4.567.034	4.152.144
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.597.764	2.561.549
Hensatte forpligtelser i alt	2.597.764	2.561.549
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.461.256	10.662.063
Dagsværdi af finansielle kontrakter	295.456	210.944
Deposita	586.419	574.920
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.343.131	11.447.927
4 Gældsforpligtelser	244.208	229.368
Gæld til pengeinstitutter	0	100.160
Selskabsskat	80.805	36.086
Anden gæld	260.369	355.285
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	585.382	720.899
Gældsforpligtelser i alt	11.928.513	12.168.826
Passiver i alt	19.093.311	18.882.519
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Finansielle risici		

Noter

	2018	2017		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2		
	31/12 2018	31/12 2017		
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	-600.000	-400.000		
Årets afskrivninger	-200.000	-200.000		
Afskrivninger 31. december	-800.000	-600.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.700.000	16.900.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	4.052.144	3.629.306		
Årets overførte resultat	-1.506.835	382.007		
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	-100.352	52.348		
Skat vedrørende renteswap	22.077	-11.517		
	2.467.034	4.052.144		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	202.000	10.000.000	10.663.256	10.865.063
Dagsværdi af finansielle kontrakter	42.208	126.624	337.664	237.312
Deposita	0	0	586.419	574.920
	244.208	10.126.624	11.587.339	11.677.295

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.663 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 16.700 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 5 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 10.663 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulsted Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter 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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nominal værdi.