

# Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018.

---

Michael Ulsted  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. april 2018

### **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 2017 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 18. april 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Uffe Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 31444

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ulsted Ejendomme ApS Blåmunkevej 14 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 36 91 25 96
	Stiftet: 1. juni 2015
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kristian Ulsted Michael Ulsted
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelser</b>	Nykredit Bank Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	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 1.041 t.kr. sidste år.

Årets resultat har udgjort et overskud på 382 t.kr. mod et overskud sidste år på 393 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.152 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 22,0 % af de samlede aktiver på 18.883 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.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 kildeskatter 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.082.161</b>	<b>1.040.640</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.000	-200.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>882.161</b>	<b>840.640</b>
Finansielle indtægter	29.504	0
Finansielle omkostninger	-421.829	-335.575
<b>Resultat før skat</b>	<b>489.836</b>	<b>505.065</b>
Skat af årets resultat	-107.829	-111.621
<b>Årets resultat</b>	<b>382.007</b>	<b>393.444</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	382.007	393.444
<b>Disponeret i alt</b>	<b>382.007</b>	<b>393.444</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>16.900.000</u>	<u>17.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.900.000</u>	<u>17.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>16.900.000</b></u>	<u><b>17.100.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	86.060	6.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	60.000
Andre tilgodehavender	<u>1.036.953</u>	<u>133.942</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.123.013</u>	<u>199.942</u>
Likvide beholdninger	<u>859.506</u>	<u>1.013.939</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.982.519</b></u>	<u><b>1.213.881</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>18.882.519</b></u>	<u><b>18.313.881</b></u>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
3 Overført resultat	<u>4.052.144</u>	<u>3.629.306</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.152.144</u></b>	<b><u>3.729.306</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.561.549</u>	<u>2.478.289</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.561.549</u></b>	<b><u>2.478.289</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.662.063	10.873.456
Dagsværdi af finansielle kontrakter	210.944	260.694
Deposita	<u>574.920</u>	<u>563.647</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.447.927</u>	<u>11.697.797</u>
4 Gældsforpligtelser	229.368	231.966
Gæld til pengeinstitutter	100.160	78.039
Selskabsskat	36.086	0
Anden gæld	<u>355.285</u>	<u>98.484</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>720.899</u>	<u>408.489</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.168.826</u></b>	<b><u>12.106.286</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.882.519</u></b>	<b><u>18.313.881</u></b>
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		
<b>7 Finansielle risici</b>		

**Noter**

	2017	2016		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2		
	31/12 2017	31/12 2016		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar	17.500.000	17.500.000		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>17.500.000</b>	<b>17.500.000</b>		
Afskrivninger 1. januar	-400.000	-200.000		
Årets afskrivninger	-200.000	-200.000		
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-600.000</b>	<b>-400.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.900.000</b>	<b>17.100.000</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar	3.629.306	3.284.796		
Årets overførte resultat	382.007	393.444		
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	52.348	-62.736		
Skat vedrørende renteswap	-11.517	13.802		
	<b>4.052.144</b>	<b>3.629.306</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>
Gæld til realkreditinstitutter	203.000	10.000.000	10.865.063	11.076.456
Dagsværdi af finansielle kontrakter	26.368	105.472	237.312	289.660
Deposita	0	0	574.920	563.647
	<b>229.368</b>	<b>10.105.472</b>	<b>11.677.295</b>	<b>11.929.763</b>

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.865 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 16.900 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 sambeskattede 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 4 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 10.865 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.