

Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. april 2016

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 2015 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 29. april 2016

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 1. regnskabsår
Direktion	Kristian Ulsted Michael Ulsted
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	Jyske Bank Nykredit Bank
Modervirksomhed	Ulsted Ejendomme Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 977 t.kr. Årets resultat efter skat udgør 317 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.385 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 19,0 % af de samlede aktiver på 17.827 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 samt opkrævede fællesomkostninger 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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 på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Bygninger 50 år

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 eller andre driftsomkostninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balance

Aktiver		<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>17.300.000</u>	<u>17.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.300.000</u>	<u>17.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.300.000</u>	<u>17.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>9.309</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.309</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>517.446</u>	<u>100.222</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>526.755</u>	<u>100.222</u>
	Aktiver i alt	<u>17.826.755</u>	<u>17.600.222</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	100.000	100.000
4 Overkurs ved emission	0	2.820.000
5 Overført resultat	3.284.796	0
Egenkapital i alt	<u>3.384.796</u>	<u>2.920.000</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.380.470	2.425.350
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.380.470</u>	<u>2.425.350</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitut	11.131.834	11.122.654
6 Dagsværdi af finansielle kontrakter	0	209.991
6 Deposita	541.160	541.160
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.672.994</u>	<u>11.873.805</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	226.924	209.991
Selskabsskat	63.662	0
Anden gæld	97.909	171.076
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>388.495</u>	<u>381.067</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.061.489</u>	<u>12.254.872</u>
Passiver i alt	<u>17.826.755</u>	<u>17.600.222</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Finansielle risici		

Noter

	<u>2015</u>	
1. Personaleomkostninger		
Gager		<u>129.330</u>
		<u>129.330</u>
2. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar		<u>17.500.000</u>
Kostpris 31. december		<u>17.500.000</u>
Afskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		<u>200.000</u>
Afskrivninger 31. december		<u>200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>17.300.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
3. Virksomhedskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar	2.820.000	2.820.000
Overført til "overført resultat"	<u>-2.820.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>2.820.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	0	0
Årets overførte resultat	317.107	0
Overført fra "overkurs ved emission"	2.820.000	0
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	193.058	0
Skat vedrørende renteswap	-45.369	0
	<u>3.284.796</u>	<u>0</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 1/1 2015</u>
Gæld til realkreditinstitut	0	9.290.000	11.131.834	11.122.654
Dagsværdi af finansielle kontrakter	226.924	0	226.924	419.982
Deposita	0	0	541.160	541.160
	<u>226.924</u>	<u>9.290.000</u>	<u>11.899.918</u>	<u>12.083.796</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.475 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17.300 t.kr.

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

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ulsted Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 37 17 44 59 som administrationselskab 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.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

9. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaf tale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 11.475 t.kr. med en fast rente på 4,65 % p.a. Renteswappen udløber 31. december 2016. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.