

# Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2023.

---

Søren Michael Ulsted  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. maj 2023

### **Direktion**

Kristian Ulsted

Søren 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Holstebro, den 15. maj 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Uffe Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne31444

## 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 8. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kristian Ulsted Søren Michael Ulsted
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelser</b>	Nykredit Bank Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 892 t.kr. mod 884 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022 udgjort et overskud på 324 t.kr. mod et overskud sidste år på 370 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.170 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 18,9 % af de samlede aktiver på 16.754 t.kr.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>892.299</b>	<b>883.838</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.000	-200.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>692.299</b>	<b>683.838</b>
Finansielle indtægter	0	59.770
Finansielle omkostninger	-276.117	-268.821
<b>Resultat før skat</b>	<b>416.182</b>	<b>474.787</b>
Skat af årets resultat	-91.756	-104.842
<b>Årets resultat</b>	<b>324.426</b>	<b>369.945</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	324.426	0
Disponeret fra overført resultat	0	-230.055
<b>Disponeret i alt</b>	<b>324.426</b>	<b>369.945</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>15.900.000</u>	<u>16.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.900.000</u>	<u>16.100.000</u>
3	Andre tilgodehavender	<u>572.361</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>572.361</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.472.361</u></b>	<b><u>16.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>281.212</u>	<u>625.224</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>281.212</u></b>	<b><u>625.224</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.753.573</u></b>	<b><u>16.725.224</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Reserve for sikringstransaktioner	446.442	-288.687
Overført resultat	2.623.715	2.299.289
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.170.157</b>	<b>2.710.602</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.746.073	2.709.015
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.746.073</b>	<b>2.709.015</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.647.224	9.795.834
Dagsværdi af finansielle kontrakter	0	296.090
Deposita	610.110	610.110
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.257.334	10.702.034
4 Kortfristet del af langfristet gæld	176.000	308.022
Gæld til pengeinstitutter	2.055	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere	5.928	4.748
Selskabsskat	234.042	58.038
Anden gæld	121.984	202.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	580.009	603.573
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.837.343</b>	<b>11.305.607</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.753.573</b>	<b>16.725.224</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**6 Finansielle risici**

**Egenkapitalopgørelse**


---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for sikringstrans- aktioner</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	-491.979	2.529.344	1.040.000	3.177.365
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.040.000	-1.040.000
Overført via resultat- disponering	0	0	-230.055	600.000	369.945
Årets regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	260.631	0	0	260.631
Skat vedrørende renteswap	0	-57.339	0	0	-57.339
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	-288.687	2.299.289	600.000	2.710.602
Udloddet udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Overført via resultat- disponering	0	0	324.426	0	324.426
Årets regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	942.473	0	0	942.473
Skat vedrørende renteswap	0	-207.344	0	0	-207.344
	<b>100.000</b>	<b>446.442</b>	<b>2.623.715</b>	<b>0</b>	<b>3.170.157</b>

**Noter**

	2022	2021		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2		
	31/12 2022	31/12 2021		
<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	-1.400.000	-1.200.000		
Årets afskrivninger	-200.000	-200.000		
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-1.600.000</b>	<b>-1.400.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.900.000</b>	<b>16.100.000</b>		
<b>3. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgang i årets løb	572.361	0		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>572.361</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>572.361</b>	<b>0</b>		
Der specificeres således:				
Dagsværdi renteswap	572.361	0		
	<b>572.361</b>	<b>0</b>		
Af ovennævnte beløb på 572.361 kr. forfalder der indenfor et år 143.090 kr.				
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2022</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>31/12 2022</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2022</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.823.224	176.000	9.647.224	8.890.000
Deposita	610.110	0	610.110	0
	<b>10.433.334</b>	<b>176.000</b>	<b>10.257.334</b>	<b>8.890.000</b>

## Noter

---

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.823 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.900 t.kr.

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

### 6. **Finansielle risici**

#### **Renterisici**

Selskabet har indgået renteswapaftale på 7.250 t.kr. til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 9.823 t.kr. med en fast rente på 1,19 %. 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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	ca. 50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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 og kreditinstitutter 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.

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