

Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024.

Søren 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 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. maj 2024

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 2023 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 22. maj 2024

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 9. regnskabsår
Direktion	Kristian Ulsted Søren Michael Ulsted
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	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 777 t.kr. mod 892 t.kr. sidste år.

Selskabet har foretaget en nedskrivning på 7.200 t.kr. på selskabets ejendom til forventet salgspris, der efter skat påvirker selskabets resultat negativt med 5.616 t.kr.

Årets resultat har i 2023 udgjort et underskud på 5.455 t.kr. mod et overskud sidste år på 324 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -2.500 t.kr., svarende til en egenfinansiering på -28,2 % af de samlede aktiver på 8.871 t.kr.

Kapitaltab

Selskabet har tabt hele egenkapitalen.

Selskabet har den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Det er planen, at selskabets ejere reetablerer egenkapitalen med kontant indskud.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	776.896	892.299
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.400.000	-200.000
Resultat før finansielle poster	-6.623.104	692.299
Finansielle omkostninger	-367.407	-276.117
Resultat før skat	-6.990.511	416.182
Skat af årets resultat	1.535.647	-91.756
Årets resultat	-5.454.864	324.426
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	324.426
Disponeret fra overført resultat	-5.454.864	0
Disponeret i alt	-5.454.864	324.426

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	8.500.000	15.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.500.000	15.900.000
4 Andre tilgodehavender	296.516	572.361
Finansielle anlægsaktiver i alt	296.516	572.361
Anlægsaktiver i alt	8.796.516	16.472.361
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	46.000	0
Andre tilgodehavender	7.312	0
Tilgodehavender i alt	53.312	0
Likvide beholdninger	20.707	281.212
Omsætningsaktiver i alt	74.019	281.212
Aktiver i alt	8.870.535	16.753.573

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Reserve for sikringstransaktioner	231.283	446.442
	Overført resultat	-2.831.149	2.623.715
	Egenkapital i alt	-2.499.866	3.170.157
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.149.740	2.746.073
	Hensatte forpligtelser i alt	1.149.740	2.746.073
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.497.930	9.647.224
	Deposita	0	610.110
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.497.930	10.257.334
5	Kortfristet del af langfristet gæld	164.000	176.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.055
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	40.000
	Gæld til selskabsdeltagere	205.928	5.928
	Selskabsskat	0	234.042
	Anden gæld	307.803	121.984
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	722.731	580.009
	Gældsforpligtelser i alt	10.220.661	10.837.343
	Passiver i alt	8.870.535	16.753.573

1 Særlige poster

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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 resultatdisponering	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
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	446.442	2.623.715	0	3.170.157
Overført via resultatdisponering	0	0	-5.454.864	0	-5.454.864
Årets regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	-275.845	0	0	-275.845
Skat vedrørende renteswap	0	60.686	0	0	60.686
	100.000	231.283	-2.831.149	0	-2.499.866

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på grunde og bygninger	7.200.000	0
	<u>7.200.000</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.200.000	0
Resultat af særlige poster netto	<u>-7.200.000</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	17.500.000	17.500.000
Kostpris 31. december	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.600.000	-1.400.000
Årets afskrivninger	-200.000	-200.000
Årets nedskrivninger	-7.200.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-9.000.000</u>	<u>-1.600.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.500.000</u>	<u>15.900.000</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar	572.361	0
Tilgang i årets løb	0	572.361
Afgang i årets løb	<u>-275.845</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>296.516</u>	<u>572.361</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>296.516</u>	<u>572.361</u>
Der specificeres således:		
Dagsværdi renteswap	<u>296.516</u>	<u>572.361</u>
	<u>296.516</u>	<u>572.361</u>

Af ovennævnte beløb på 296.516 kr. forfalder der indenfor et år 98.839 kr.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.661.930</u>	<u>164.000</u>	<u>9.497.930</u>	<u>8.560.000</u>
	<u>9.661.930</u>	<u>164.000</u>	<u>9.497.930</u>	<u>8.560.000</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Renteswap</u>
Dagsværdi 31. december	<u>296.515</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>-275.845</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.662 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.500 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.

Noter

8. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale på 7.250 t.kr. til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 9.662 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 vælges 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, 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 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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