

Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. februar 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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 23. februar 2021

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 6. regnskabsår
Direktion	Kristian Ulsted Michael Ulsted
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	Nykredit Bank Jyske Bank

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 952 t.kr. mod 1.108 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2020 udgjort et overskud på 361 t.kr. mod et overskud sidste år på 478 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.177 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 17,9 % af de samlede aktiver på 17.764 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	952.314	1.107.672
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.000	-200.000
Resultat før finansielle poster	752.314	907.672
Finansielle indtægter	3.182	7.709
Finansielle omkostninger	-292.395	-302.948
Resultat før skat	463.101	612.433
Skat af årets resultat	-101.867	-134.734
Årets resultat	361.234	477.699
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.040.000	0
Overføres til overført resultat	0	477.699
Disponeret fra overført resultat	-678.766	0
Disponeret i alt	361.234	477.699

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>16.300.000</u>	<u>16.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.300.000</u>	<u>16.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.300.000</u>	<u>16.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	13.979
	Tilgodehavende selskabsskat	0	45.718
	Andre tilgodehavender	<u>76.073</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>76.073</u>	<u>59.697</u>
	Andre værdipapirer	<u>493.303</u>	<u>0</u>
	Værdipapirer i alt	<u>493.303</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>894.393</u>	<u>843.868</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.463.769</u>	<u>903.565</u>
	Aktiver i alt	<u>17.763.769</u>	<u>17.403.565</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	2.037.365	2.729.179
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.040.000	0
Egenkapital i alt	3.177.365	2.829.179
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.672.052	2.633.419
Hensatte forpligtelser i alt	2.672.052	2.633.419
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.035.319	10.254.066
Dagsværdi af finansielle kontrakter	525.619	526.299
Deposita	610.110	598.147
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.171.048	11.378.512
3 Kortfristet del af langfristet gæld	319.124	297.716
Gæld til pengeinstitutter	5.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Selskabsskat	50.351	0
Anden gæld	338.779	234.739
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	743.304	562.455
Gældsforpligtelser i alt	11.914.352	11.940.967
Passiver i alt	17.763.769	17.403.565
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Finansielle risici		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	2.467.034	2.000.000	4.567.034
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte resultat	0	477.699	0	477.699
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	0	-276.351	0	-276.351
Skat vedrørende renteswap	0	60.797	0	60.797
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	2.729.179	0	2.829.179
Årets overførte resultat	0	-678.766	1.040.000	361.234
Regulering af renteswapaftale til dagsværdi	0	-16.728	0	-16.728
Skat vedrørende renteswap	0	3.680	0	3.680
	100.000	2.037.365	1.040.000	3.177.365

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>		
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>		
Kostpris 31. december	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>		
Afskrivninger 1. januar	-1.000.000	-800.000		
Årets afskrivninger	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>		
Afskrivninger 31. december	<u>-1.200.000</u>	<u>-1.000.000</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.300.000</u>	<u>16.500.000</u>		
3. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2020</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	10.249.319	214.000	10.035.319	9.600.000
Dagsværdi af finansielle kontrakter	630.743	105.124	525.619	105.124
Deposita	<u>610.110</u>	<u>0</u>	<u>610.110</u>	<u>0</u>
	<u>11.490.172</u>	<u>319.124</u>	<u>11.171.048</u>	<u>9.705.124</u>

Noter

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 16.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 300 t.kr. og skadeløsbrev på 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet og skadeløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. **Finansielle risici**

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale på 7.250 t.kr. til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 10.249 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten 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 beregnes på sikring af fremtidige aktiver og forpligtigelser, 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 og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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 kursgevinster og kursstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtigelser 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

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

Grunde og bygninger 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 %

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 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 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.