

Ulsted Ejendomme ApS

Blåmunkevej 14, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 91 25 96

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2022.

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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 3. februar 2022

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 2021 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 revisorers 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 3. februar 2022

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 884 t.kr. mod 952 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2021 udgjort et overskud på 370 t.kr. mod et overskud sidste år på 361 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.711 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 16,2 % af de samlede aktiver på 16.725 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	883.838	952.314
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.000	-200.000
Resultat før finansielle poster	683.838	752.314
Finansielle indtægter	59.770	3.182
Finansielle omkostninger	-268.821	-292.395
Resultat før skat	474.787	463.101
Skat af årets resultat	-104.842	-101.867
Årets resultat	369.945	361.234
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	1.040.000
Disponeret fra overført resultat	-230.055	-678.766
Disponeret i alt	369.945	361.234

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>16.100.000</u>	<u>16.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.100.000</u>	<u>16.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.100.000</u>	<u>16.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>76.073</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>76.073</u>
	Værdipapirer	<u>0</u>	<u>493.303</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>493.303</u>
	Likvide beholdninger	<u>625.224</u>	<u>894.393</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>625.224</u>	<u>1.463.769</u>
	Aktiver i alt	<u>16.725.224</u>	<u>17.763.769</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Reserve for sikringstransaktioner	-288.687	-491.979
Overført resultat	2.299.289	2.529.344
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	1.040.000
Egenkapital i alt	2.710.602	3.177.365
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.709.015	2.672.052
Hensatte forpligtelser i alt	2.709.015	2.672.052
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.795.834	10.035.319
Dagsværdi af finansielle kontrakter	296.090	525.619
Deposita	610.110	610.110
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.702.034	11.171.048
3 Kortfristet del af langfristet gæld	308.022	319.124
Gæld til pengeinstitutter	0	5.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere	4.748	0
Selskabsskat	58.038	50.351
Anden gæld	202.765	338.779
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	603.573	743.304
Gældsforpligtelser i alt	11.305.607	11.914.352
Passiver i alt	16.725.224	17.763.769

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Finansielle risici**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>sikrings-</u> <u>transaktioner</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	-478.931	3.208.110	0	2.829.179
Overført via					
resultatdisponering	0	0	-678.766	1.040.000	361.234
Årets regulering af					
sikringsinstrumenter til					
dagsværdi	0	-16.728	0	0	-16.728
Skat vedr. renteswap	0	3.680	0	0	3.680
Egenkapital 1. januar 2021	<u>100.000</u>	<u>-491.979</u>	<u>2.529.344</u>	<u>1.040.000</u>	<u>3.177.365</u>
Overført via					
resultatdisponering	0	0	-230.055	-440.000	-670.055
Årets regulering af					
sikringsinstrumenter til					
dagsværdi	0	260.631	0	0	260.631
Skat vedr. renteswap	0	-57.339	0	0	-57.339
	<u>100.000</u>	<u>-288.687</u>	<u>2.299.289</u>	<u>600.000</u>	<u>2.710.602</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>		
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</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	-1.200.000	-1.000.000		
Årets afskrivninger	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>		
Afskrivninger 31. december	<u>-1.400.000</u>	<u>-1.200.000</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.100.000</u>	<u>16.300.000</u>		
3. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2021</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	10.029.834	234.000	9.795.834	9.125.000
Dagsværdi af finansielle kontrakter	370.112	74.022	296.090	0
Deposita	<u>610.110</u>	<u>0</u>	<u>610.110</u>	<u>0</u>
	<u>11.010.056</u>	<u>308.022</u>	<u>10.702.034</u>	<u>9.125.000</u>

Noter

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 300 t.kr. og skadesløsbrev på 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene 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 10.030 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, 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 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.

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 tilæg 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 poster 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.

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

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

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.

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