



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ULSKOV BOLIG APS**  
**FRØBJERGVEJ 63, FRØBJERG, 5560 AARUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2019

---

Jesper Ulskov

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ulskov Bolig ApS Frøbjergvej 63 Frøbjerg 5560 Aarup
	E-mail:           jesper@tegnestuen-inn.dk
	CVR-nr.:           37 49 24 18
	Stiftet:           25. februar 2016
	Hjemsted:         Aarup
	Regnskabsår:     1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Ulskov Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ulskov Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 7. juni 2019

Direktion:

---

Jesper Ulskov Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ulskov Bolig ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ulskov Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 7. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af renovering og ombygning af boliger.

### **Usædvanlige forhold**

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift er betinget af, at den for driften nødvendige likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabets ledelse forventer, at finansieringen af driften for det kommende år er sikret ved brug af eksisterende kreditfaciliteter i pengeinstitut.

Selskabet har tabt hele sin anpartskapital og er således omfattet af selskabslovens §119. Selskabets anpartskapital forventes reetableret gennem fremtidig positiv indtjening.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>139.769</b>	<b>236.413</b>
Personaleomkostninger.....	1	-31.368	0
Af- og nedskrivninger.....		-56.509	-54.045
Andre driftsomkostninger.....		-80.572	-85.301
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-28.680</b>	<b>97.067</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	55	43
Andre finansielle omkostninger.....	3	-38.185	-38.614
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-66.810</b>	<b>58.496</b>
Skat af årets resultat.....	4	52.717	-33.290
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-14.093</b>	<b>25.206</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-14.093	25.206
<b>I ALT.....</b>		<b>-14.093</b>	<b>25.206</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		0	385.855
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		74.400	99.200
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>74.400</b>	<b>485.055</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>74.400</b>	<b>485.055</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		51.285	51.288
Udskudte skatteaktiver.....		81.154	28.437
Andre tilgodehavender.....		0	69.128
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>132.439</b>	<b>148.853</b>
Likvide beholdninger.....		721.975	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>854.414</b>	<b>148.853</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>928.814</b>	<b>633.908</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-236.578	-222.485
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-186.578</b>	<b>-172.485</b>
Anden gæld.....		250.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		568.319	772.837
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.556	11.556
Anden gæld.....		285.517	22.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>865.392</b>	<b>806.393</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.115.392</b>	<b>806.393</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>928.814</b>	<b>633.908</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usædvanlige forhold	10		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	109.716	0	
Pensioner.....	852	0	
Arbejde overført til værdi eget arbejde ejendom.....	-79.200	0	
	<b>31.368</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	55	43	
	<b>55</b>	<b>43</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.185	38.614	
	<b>38.185</b>	<b>38.614</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-52.717	33.290	
	<b>-52.717</b>	<b>33.290</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2018.....	364.747	124.000	
Tilgang.....	182.925	0	
Afgang.....	-547.672	0	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>124.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	9.805	24.800	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-19.158	0	
Årets afskrivninger.....	9.353	24.800	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>49.600</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>74.400</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>

## NOTER

		2018 kr.	2017 kr.	Note
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	-222.485	-172.485	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-14.093	-14.093	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-236.578</b>	<b>-186.578</b>	

### Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	7
Anden gæld.....	0	250.000	0	250.000	
	0	250.000	0	250.000	

### Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ulskov Holding af 15/3 2004 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 568 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 0 tkr. Herudover er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 568 tkr., oprettet en deponeringskonto hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 722 tkr.

### Oplysning om usædvanlige forhold

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift er betinget af, at den for driften nødvendige likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabets ledelse forventer, at finansieringen af driften for det kommende år er sikret ved brug af eksisterende kreditfaciliteter i pengeinstitut.

Selskabet har tabt hele sin anpartskapital og er således omfattet af selskabslovens §119. Selskabets anpartskapital forventes reetableret gennem fremtidig positiv indtjening.

8

9

10

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ulskov Bolig ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af konsulentarbejde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver..

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-80 %

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.