



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN ULVEVÆNGET 3A I/S**

**ULVEVÆNGET 3A, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 1. februar 2024

---

Lars Henrik Nielsen

**CVR-NR. 37 62 45 86**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	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.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Ullevænget 3A I/S Ullevænget 3A 7100 Vejle
	CVR-nr.: 37 62 45 86 Stiftet: 5. april 2016 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Lars Henrik Nielsen Kim Tranegaard
<b>Interessenter</b>	Lars Henrik Nielsen Holding ApS Tranegaard Invest ApS
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Ullevænget 3A I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. februar 2024

Daglig ledelse:

---

Lars Henrik Nielsen

---

Kim Tranegaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til ejerne af Ejendommen Ullevænget 3A I/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Ullevænget 3A I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

Vejle, den 1. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

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

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

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

	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>251.232</b>	<b>285.562</b>
Af- og nedskrivninger.....		-42.161	-42.161
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>209.071</b>	<b>243.401</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.333	100
Andre finansielle omkostninger.....		0	-1.306
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>210.404</b>	<b>242.195</b>
<b>RESULTATFORDELING</b>			
Lars Henrik Nielsen Holding ApS.....		105.202	121.098
Tranegaard Invest ApS.....		105.202	121.097
<b>RESULTATFORDELING I ALT</b> .....		<b>210.404</b>	<b>242.195</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.819.445	2.861.606
Materielle anlægsaktiver.....	1	2.819.445	2.861.606
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.819.445</b>	<b>2.861.606</b>
Likvide beholdninger.....		538.483	265.806
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>538.483</b>	<b>265.806</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.357.928</b>	<b>3.127.412</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
EGENKAPITAL.....		3.260.074	3.049.669
Anden gæld.....		97.854	77.743
Kortfristede gældsforpligtelser.....		97.854	77.743
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		97.854	77.743
PASSIVER.....		3.357.928	3.127.412
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Lars Henrik Nielsen Holding ApS</b>		
Egenkapital 1. januar.....	1.524.835	1.578.737
Årets resultatandel.....	105.202	121.098
Overført i året.....	0	-175.000
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>1.630.037</b>	<b>1.524.835</b>
<b>Tranegaard Invest ApS</b>		
Egenkapital 1. januar.....	1.524.835	1.578.737
Årets resultatandel.....	105.202	121.097
Overført i året.....	0	-175.000
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>1.630.037</b>	<b>1.524.834</b>
<b>Samlet egenkapital 31. december.....</b>	<b>3.260.074</b>	<b>3.049.669</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		3.156.737	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.156.737</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		295.131	
Årets afskrivninger .....		42.161	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>337.292</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>2.819.445</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>2</b>
Til sikkerhed for ejerforeningen er tinglyst hæftelse på 40 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.819 tkr.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ullevænget 3A I/S for 2023 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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgående lejeaftaler med den del der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af resultat

Da virksomheden ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.