

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2018

### Ulkær Ejendomme ApS

Ribevej 18  
8723 Løsning

CVR nr. 38696041

#### **Indsender:**

Revisionshuset  
Vestergade 19  
8723 Løsning

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 16. april 2019

#### **Dirigent**

Andreas Chr Petersen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ulkær Ejendomme ApS  
Ribevej 18  
8723 Løsning

CVR-nr.: 38696041  
Stiftelsesdato: 7. juni 2017  
Hjemsted: Hedensted Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Leo Nørgaard  
Andreas Christian Petersen

## Revisor

Revisionshuset  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
Vestergade 19  
8723 Løsning

## Bankforbindelse

Nordea  
Dæmningen 68  
7100 Vejle

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
16. april 2019, på selskabet adresse.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Ulkær Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 9. april 2019

### Direktion:

Leo Nørgaard

Andreas Christian Petersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Ulkær Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ulkær Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Løsning, den 9. april 2019

## Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
mne7517

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af udlejningsejendomme til private og erhverv samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysningerm, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2018 et overskud før skat på kr. 796.499.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ulkær Ejendomme ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, for investeringsejendomme, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi af investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdiregulering er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Der er i beregningen taget udgangspunkt i et gennemsnitlig driftsafkast for blandet bolig og erhvervsejendomme på ca. 385.000 kr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig leje pr. kvadratmeter på ca. 580 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 56.000 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast for ejendommene set under ét på ca. 6,5% henset til at ejendommene er beliggende i samme område og i al væsentlighed er i samme stand. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Der er i beregningen taget udgangspunkt i driftsafkast for industriejendom på ca. 55.000 kr., hvilket bygger på nuværende leje og omkostninger. På den pågældende ejendom er verserende retssag, hvorfor der ikke er foretaget afkastbaseret værdiregulering på ejendommen. Denne står fortsat til anskaffelsessum.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter og måles til nominel værdi

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab	482.668	296.254
1. Personalemkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	473.826	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>956.494</b>	<b>296.254</b>
Andre finansielle indtægter	0	24.506
Andre finansielle omkostninger	-159.995	-172.035
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>796.499</b>	<b>148.725</b>
Skat af årets resultat	-176.315	-41.074
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>620.184</b>	<b>107.651</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	620.184	107.651
<b>Disponeret i alt</b>	<b>620.184</b>	<b>107.651</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.314.389	6.739.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.314.389</b></u>	<u><b>6.739.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.314.389</b></u>	<u><b>6.739.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Likvide beholdninger	323.557	343.242
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>323.557</b></u>	<u><b>343.242</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>323.557</b></u>	<u><b>343.242</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>7.637.946</b></u>	<u><b>7.082.242</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud	727.835	107.651
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>927.835</b>	<b>307.651</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	104.242	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>104.242</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	3.194.051	3.357.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.194.051</b>	<b>3.357.025</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	162.006	163.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.812
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	3.249.812	3.236.996
Periodeafgrænsningsposter	0	13.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.411.818</b>	<b>3.417.566</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.605.869</b>	<b>6.774.591</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.637.946</b>	<b>7.082.242</b>
5. Eventualforpligtelser		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 0 0

### Grunde og bygninger

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo 6.739.000

Tilgang 101.563

**Anskaffelsessum, ultimo 6.840.563**

#### Værdireguleringer til dagsværdi

Årets værdireguleringer 473.826

**Værdiregulering til dagsværdi**

**ultimo 473.826**

**Bogført værdi, ultimo 7.314.389**

### Selskabskapital

### Overført resultat

### I alt

### 3. EGENKAPITAL

Egenkapital, primo 200.000 107.651 307.651

Overført jfr. resultatdisponeringen 0 620.184 620.184

**Egenkapital, ultimo 200.000 727.835 927.835**

Selskabskapitalen består af 200 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

**2018**

**2017**

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år 2.544.722 2.707.637

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.356.057, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 7.314.389.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Andreas Christian Petersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-478101021150  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2019 kl.: 10:07:20  
Underskrevet med NemID

### Leo Nørgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-451632980352  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2019 kl.: 10:33:38  
Underskrevet med NemID

### Sve. E. Bøytler Rahbek

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1068796385641  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2019 kl.: 11:12:49  
Underskrevet med NemID

### Andreas Christian Petersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-478101021150  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2019 kl.: 12:08:31  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6601629eSunY20613153

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).