

# ÅRSRAPPORT

## 7. juni - 31. december 2017

**Ulkær Ejendomme ApS**  
Ribevej 18  
8723 Løsning

CVR nr. 38696041

**Indsender:**

Revisionshuset  
Vestergade 19  
8723 Løsning

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 30. april 2018

**Dirigent**

Andreas Chr Petersen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 7. juni - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ulkær Ejendomme ApS  
Ribevej 18  
8723 Løsning

CVR-nr.: 38696041  
Stiftelsesdato: 7. juni 2017  
Hjemsted: Hedensted Kommune  
Regnskabsår: 7. juni - 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  
30. april 2018, på selskabet adresse.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 30. april 2018

### **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 2017 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 revisorer's 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 30. april 2018

## 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.

## Redegørelse for væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet er nystiftet i året og har opkøbt 3 ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2017 et overskud før skat på kr. 148.725.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2018 på mindst samme niveau som for indeværende år.

## 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 2017 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 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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 ejendommenes 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 ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

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

### 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 7. juni - 31. december

Note	2017
Bruttofortjeneste/-tab	296.254
Andre finansielle indtægter	24.506
Andre finansielle omkostninger	<u>-172.035</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>148.725</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-41.074</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>107.651</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>107.651</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>107.651</u></b>

## Balance pr. 31. december

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

## Balance pr. 31. december

Note	2017
<b>PASSIVER</b>	
2. <b>EGENKAPITAL</b>	
Virksomhedskapital	200.000
Overført overskud eller underskud	107.651
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>307.651</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til kreditinstitutter	3.357.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.357.025</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til kreditinstitutter	163.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.812
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	3.236.996
Periodeafgrænsningsposter	13.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.417.566</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.774.591</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.082.242</b>
Ledelsesberetning	
4. Eventualforpligtelser	
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Noter

	Grunde og bygninger		
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Anskaffelsessum:</b>			
Tilgang	6.739.000		
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>6.739.000</b>		
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>6.739.000</b>		
	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
<b>2. EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital, primo	200.000	0	200.000
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	107.651	107.651
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>107.651</b>	<b>307.651</b>

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

### 2017

#### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

2.707.637

#### 4. Eventualforpligtelser

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

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.521.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 6.739.000.

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: 30-04-2018 kl.: 11:38:35  
Underskrevet med NemID

## Leo Nørgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-451632980352  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2018 kl.: 09:55:56  
Underskrevet med NemID

## Sve. E. Bøytler Rahbek

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1068796385641  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2018 kl.: 10:03:17  
Underskrevet med NemID

## Andreas Christian Petersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-478101021150  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2018 kl.: 11:46:38  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c457b3e7Mgkw10082881

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).