

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2019

Ulkær Ejendomme ApS
Ribevej 18
8723 Løsning

CVR nr. 38696041

Indsender:
Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2020

Dirigent
Andreas Chr Petersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 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: 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
19. juni 2020, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 10. juni 2020

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 2019 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 10. juni 2020

Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændre, 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 oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Usædvanlige forhold

Ejendommen i Børkop har 2018 og 2019 gennemgået en større ombygning idet de 2 erhvervslejemål på 1. sal af Søndergade 14 er blevet ombygget totalt til 2 toværelses boliglejemål. Ombygningen er blevet finansieret af dels driften af selskabet dels ved midlertidige lån ydet af søsterselskaberne Ejendomsselskabet Ulkær og Freelance Byg.

Erhvervslejemålet Søndergade 12 har haft tomgang en stor del af året, men er blevet udlejet som frisørsalon igen, hvor der er ydet startrabat på huslejen mod at lejer til gengæld selv har istandsat og ombygget lejemålet.

På baggrund af ovenstående har ledelsen valgt at sætte den regnskabsmæssige værdi af ejendommene i Børkop til købessummen tillagt de foretagne forbedringer. En egentlig vurdering iht lejemæssig værdi

Den verserende retssag på bortvisning af lejer af ejendommen Ny Agersbølvej 2 er vundet i byretten i Horsens, men er anket til Landsretten af lejer. Sagen er endnu ikke berammet af landsretten.

Lejer blev stævnet i foråret 2018 af selskabet for følge af, hvad ledelsen har skønnet, ulovlige miljøforhold med påstand om ophævelse af lejemålet. Dommen har ikke kunnet effektueres, da lejer har anket til landsretten. Lejer er i mellemtiden blevet politianmeldt for ikke at effektuere et påbud om lovliggørelse af miljøforholdene på ejendommen.

Da det er ledelsen ukendt hvornår der kan forventes dom i sagen og lejer betaler en leje, der er markant under markedsværdien er der foretaget en regulering af dagsværdien af ejendommen i forhold til denne leje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2019 et resultat før skat på kr. -1.127.227.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende, men dog som forventet.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2020 .

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 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdien 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. Finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste/-tab	374.202	482.668
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-1.352.826	473.826
Resultat før finansielle poster	-978.624	956.494
Andre finansielle omkostninger	-148.603	-159.995
Ordinært resultat før skat	-1.127.227	796.499
Skat af årets resultat	247.682	-176.315
ÅRETS RESULTAT	-879.545	620.184
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-879.545	620.184
Disponeret i alt	-879.545	620.184

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.327.068	7.314.389
Materielle anlægsaktiver i alt	7.327.068	7.314.389
Anlægsaktiver i alt	7.327.068	7.314.389
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.430	0
Skatteaktiv	193.380	0
Andre tilgodehavender	75.806	0
Tilgodehavender i alt	274.616	0
Likvide beholdninger	71.404	323.557
Likvide beholdninger i alt	71.404	323.557
Omsætningsaktiver i alt	346.020	323.557
AKTIVER I ALT	7.673.088	7.637.946

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
3. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud	-151.699	727.835
Egenkapital i alt	48.301	927.835
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	0	104.242
Hensatte forpligtelser i alt	0	104.242
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	3.027.526	3.194.051
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.027.526	3.194.051
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	162.233	162.006
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	4.435.028	3.249.812
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.597.261	3.411.818
Gældsforpligtelser i alt	7.624.787	6.605.869
PASSIVER I ALT	7.673.088	7.637.946
5. Eventualforpligtelser		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 6% og for erhvervslejemål på 8%.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 36.000.

	Grunde og bygninger		
2. Materielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum:			
Anskaffelsessum, primo	6.840.563		
Tilgang	1.365.505		
Anskaffelsessum, ultimo	8.206.068		
Opskrivninger:			
Opskrivning, primo	473.826		
Årets opskrivninger	-473.826		
Opskrivninger, ultimo	0		
Akkumulerede af- og nedskrivninger:			
Årets af- og nedskrivninger	-879.000		
Af- og nedskrivninger, ultimo	-879.000		
Bogført værdi, ultimo	7.327.068		
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	resultat	
3. EGENKAPITAL			
Egenkapital, 1. januar 2019	200.000	727.845	927.845
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-879.544	-879.544
Egenkapital, 31. december 2019	200.000	-151.699	48.301

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

	2019	2018
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.382.489	2.544.722

Noter

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. 3.189.759, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 7.327.068.

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: 19-06-2020 kl.: 18:24:53
Underskrevet med NemID

Leo Nørgaard

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-451632980352
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2020 kl.: 17:15:54
Underskrevet med NemID

Sve. E. Bøytler Rahbek

Som Revisor NEM ID
RID: 1068796385641
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2020 kl.: 18:47:04
Underskrevet med NemID

Andreas Christian Petersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-478101021150
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2020 kl.: 19:01:13
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 92c21075uMU240006728

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.