

Ullerup Ejendomsselskab ApS

Havnegade 2A, 8000 Aarhus C.

CVR-nr. 38799649

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2020.

Tue Ullerup Hansen
Dirigent

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Ullerup Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser forsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. april 2020.

Direktionen

Tue Ullerup Hansen
Direktør

Til den daglige ledelse i Ullerup Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ullerup Ejendomsselskab 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 etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af dette, 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.

Skanderborg den 21. april 2020.

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210

Per K. Jensen
registreret revisor
mne12352

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme samt drift og vedligeholdelse af disse.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 2, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleudgifter

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

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for de pågældende ejendomsstyper, ejendommenes beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaseret model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v., eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre immaterielle og materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

	Note	2019 kr.	2017/18 t. kr.
Bruttofortjeneste		1.101.046	1.237
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.453.656	0
Personaleudgifter	1	95.017	101
Resultat før finansiering		4.459.685	1.136
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		97.772	112
Finansieringsudgifter		195.267	472
Resultat før skat		4.166.646	552
Skatter		916.976	123
Årets resultat		3.249.670	429
Forslag til resultatdisponering :			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		3.249.670	429
Disponeret i alt		3.249.670	429

	Note	31.12.19 kr.	31.12.18 t. kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme	2	25.605.947	21.878
Materielle anlægsaktiver		25.605.947	21.878
Anlægsaktiver		25.605.947	21.878
Andre tilgodehavender		41.817	25
Periodeafgrænsningsposter		9.574	9
Tilgodehavender		51.391	34
Omsætningsaktiver		51.391	34
Aktiver		25.657.338	21.912

	Note	31.12.19 kr.	31.12.18 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		3.678.876	429
Egenkapital		3.728.876	479
Hensættelser til udskudt skat		819.106	22
Hensatte forpligtelser		819.106	22
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		14.237.814	14.869
Langfristede gældsforpligtelser		14.237.814	14.869
Kortfristet del af langfristet gæld		627.200	621
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		265.907	161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.020	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.057.405	4.944
Anden gæld		781.010	785
Kortfristede gældsforpligtelser		6.871.542	6.542
Gældsforpligtelser	3	21.109.356	21.411
Passiver		25.657.338	21.912
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

2019	2017/18
kr.	t. kr.

1 Personaleudgifter

De samlede personaleudgifter incl. gager kan specificeres således :

Lønninger	67.455	100
Pensioner	284	0
Andre personaleudgifter	27.278	1
Personaleudgifter	95.017	101
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1

2 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	21.877.668	0
Årets tilgang	274.625	21.878
Anskaffelsessum ultimo	22.152.293	21.878
Værdiregulering til dagsværdi primo	0	0
Årets værdiregulering	3.453.654	0
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	3.453.654	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.605.947	21.878

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejemetoden. Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,31 % pr. 31.12.2019 mod 5,8% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,7 mio.kr.

3 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 12.184.014.

4 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør ultimo regnskabsåret tkr.120. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt pantebreve på i alt tkr. 21.069, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værd er tkr. 25.606.