

Ullerup Ejendomsselskab ApS

Havnegade 2A, 8000 Aarhus C.

CVR-nr. 38799649

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2022.

Tue Ullerup Hansen
Dirigent

Ledelsespåtegning	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 2021.

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 21. marts 2022.

Direktionen

Tue Ullerup Hansen
Direktør

Til den daglige ledelse i Ullerup Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ullerup Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2021 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 International Ethics Standard Board for Accountants' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), 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. marts 2022.

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 3, 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

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

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 ejendomstyper, 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 handel 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	2021 kr.	2020 t. kr.
Bruttofortjeneste		1.108.628	878
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.663.712	1.885
Personaleudgifter	2	31.913	119
Resultat før finansiering		3.740.427	2.644
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		160.049	104
Finansieringsudgifter		425.369	237
Resultat før skat		3.155.009	2.303
Skatter		694.102	507
Årets resultat		2.460.907	1.796
Forslag til resultatdisponering :			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		2.460.907	1.796
Disponeret i alt		2.460.907	1.796

	Note	31.12.21 kr.	31.12.20 t. kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	3	60.346.417	32.076
Materielle anlægsaktiver		60.346.417	32.076
Anlægsaktiver		60.346.417	32.076
Andre tilgodehavender		257.436	15
Periodeafgrænsningsposter		413.605	17
Tilgodehavender		671.041	32
Likvide beholdninger		0	196
Omsætningsaktiver		671.041	228
Aktiver		61.017.458	32.304

	Note	31.12.21 kr.	31.12.20 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		7.935.129	5.475
Egenkapital		7.985.129	5.525
Hensættelser til udskudt skat		1.901.902	1.265
Hensatte forpligtelser		1.901.902	1.265
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		39.239.298	17.720
Langfristede gældsforpligtelser		39.239.298	17.720
Kortfristet del af langfristet gæld		1.331.557	787
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		183.577	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.954	617
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.063.131	5.584
Anden gæld		1.222.910	806
Kortfristede gældsforpligtelser		11.891.129	7.794
Gældsforpligtelser	4	51.130.427	25.514
Passiver		61.017.458	32.304
Dagsværdi	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

	2021 kr.	2020 t. kr.
1 Dagsværdi		
	Værdi ultimo	Årets ureal.
	indregnet i	ændr. indregn i
Regnskabsposter indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 37 & §38	balancen	res.opgørelsen
Investeringsejendomme	60.346.417	2.663.712
2 Personaleudgifter		
De samlede personaleudgifter incl. gager kan specificeres således :		
Lønninger	30.000	92
Pensioner	0	0
Andre personaleudgifter	1.913	27
Personaleudgifter	31.913	119
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1

3 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	26.737.730	22.152
Årets tilgang	25.606.660	4.586
Anskaffelsessum ultimo	52.344.390	26.738
Værdiregulering til dagsværdi primo	5.338.316	3.454
Årets værdiregulering	2.663.711	1.884
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	8.002.027	5.338
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.346.417	32.076

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 5,04 % pr. 31.12.2021 mod 5,37% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,8 mio.kr.

4 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør tkr. 35.319.

5 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. 21. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt pantebreve på i alt tkr. 46.122, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værd er tkr. 60.346.