

Ullerup Ejendomsselskab ApS

Havnegade 2A, 8000 Aarhus C.

CVR-nr. 38799649

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023.

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 2022.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. juni 2023.

Direktionen

Tue Ullerup Hansen
Direktør

Til den daglige ledelse i Ullerup Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ullerup Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2022 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 revisorers 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 23. juni 2023.

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	2022 kr.	2021 t. kr.
Bruttofortjeneste		2.401.917	1.108
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.018.159	2.664
Personaleudgifter	2	30.000	32
Resultat før finansiering		4.390.076	3.740
Finansieringsindtægter		11	0
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		190.543	160
Finansieringsudgifter		761.017	425
Resultat før skat		3.438.527	3.155
Skatter		756.476	694
Årets resultat		2.682.051	2.461
Forslag til resultatdisponering :			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		2.682.051	2.461
Disponeret i alt		2.682.051	2.461

	Note	31.12.22 kr.	31.12.21 t. kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme	3	68.009.653	60.346
Materielle anlægsaktiver		68.009.653	60.346
Anlægsaktiver		68.009.653	60.346
Andre tilgodehavender		391.255	257
Periodeafgrænsningsposter		19.719	414
Tilgodehavender		410.974	671
Omsætningsaktiver		410.974	671
Aktiver		68.420.627	61.017

	Note	31.12.22 kr.	31.12.21 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		10.617.180	7.935
Egenkapital		10.667.180	7.985
Hensættelser til udskudt skat		2.421.533	1.902
Hensatte forpligtelser		2.421.533	1.902
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		41.818.336	39.239
Langfristede gældsforpligtelser		41.818.336	39.239
Kortfristet del af langfristet gæld		1.437.011	1.331
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		333.974	184
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.267	90
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.910.805	9.063
Anden gæld		1.799.521	1.223
Kortfristede gældsforpligtelser		13.513.578	11.891
Gældsforpligtelser	4	55.331.914	51.130
Passiver		68.420.627	61.017
Dagsværdi	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

	2022 kr.	2021 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	68.009.653	2.018.160
2 Personaleudgifter		
De samlede personaleudgifter incl. gager kan specificeres således :		
Lønninger	30.000	30
Pensioner	0	0
Andre personaleudgifter	0	2
Personaleudgifter	30.000	32
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1

3 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	52.344.389	26.738
Årets tilgang	5.645.077	25.606
Anskaffelsessum ultimo	57.989.466	52.344
Værdiregulering til dagsværdi primo	8.002.027	5.338
Årets værdiregulering	2.018.160	2.664
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	10.020.187	8.002
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.009.653	60.346

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 5,08 % pr. 31.12.2022 mod 5,04% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8 mio.kr.

4 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør tkr. 36.013.

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 fremgår af regnskabet for Ullerup Invest ApS. 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. 50.172, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værd er tkr. 68.010.