

# Ullerup Ejendomsselskab ApS

Havnegade 2A, 8000 Aarhus C.

CVR-nr. 38799649

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024.

---

Tue Ullerup Hansen  
Dirigent

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udv. gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Ullerup Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2023.

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 30. april 2024.

**Direktionen**

Tue Ullerup Hansen  
Direktør

Til kapitalejerne i Ullerup Ejendomsselskab ApS

## **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ullerup Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standard Board for Accountants' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg den 30. april 2024.

**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 ejendomsstyper, ejendommens 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 salgskostninger 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 salgskostninger 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	2023 kr.	2022 t. kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.414.038</b>	<b>2.402</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.162.932	2.018
Personaleudgifter	5	9.800	30
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>3.567.170</b>	<b>4.390</b>
Finansieringsindtægter		0	1
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		197.344	190
Finansieringsudgifter		1.336.264	761
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.033.562</b>	<b>3.438</b>
Skatter		449.137	756
<b>Årets resultat</b>		<b>1.584.425</b>	<b>2.682</b>
<b>Forslag til resultatdisponering :</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.584.425	2.682
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.584.425</b>	<b>2.682</b>

	Note	31.12.23 kr.	31.12.22 t. kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	69.203.835	68.010
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>69.203.835</b>	<b>68.010</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>69.203.835</b>	<b>68.010</b>
Andre tilgodehavender		207.756	391
Periodeafgrænsningsposter		34.176	20
<b>Tilgodehavender</b>		<b>241.932</b>	<b>411</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>90.241</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>332.173</b>	<b>411</b>
<b>Aktiver</b>		<b>69.536.008</b>	<b>68.421</b>

		31.12.23	31.12.22
	Note	kr.	t. kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		12.201.605	10.617
<b>Egenkapital</b>	5	<b>12.251.605</b>	<b>10.667</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.753.715	2.422
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.753.715</b>	<b>2.422</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		40.946.939	41.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>40.946.939</b>	<b>41.818</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		1.323.800	1.437
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.625	32
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.581.260	9.911
Anden gæld		1.648.064	1.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.583.749</b>	<b>13.514</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	4	<b>54.530.688</b>	<b>55.332</b>
<b>Passiver</b>		<b>69.536.008</b>	<b>68.421</b>
Dagsværdi	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

	2023 kr.	2022 t. kr.
<b>1 Dagsværdi</b>		
	Værdi ultimo	Årets ureal.
	indregnet i	ændr. indregn i
Regnskabsposter indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 37 & §38	balancen	res.opgørelsen
Investeringsejendomme	69.203.835	1.162.932

**2 Personaleudgifter**

De samlede personaleudgifter incl. gager kan specificeres således :

Lønninger	9.800	30
Pensioner	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
<b>Personaleudgifter</b>	<b>9.800</b>	<b>30</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<b>1</b>	<b>1</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	57.989.467	52.345
Årets tilgang	31.250	5.645
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>58.020.717</b>	<b>57.990</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	10.020.187	8.002
Årets værdiregulering	1.162.931	2.018
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>11.183.118</b>	<b>10.020</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>69.203.835</b>	<b>68.010</b>

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. Investeringsejendomme omfatter flere er beliggende i Aarhus og Horsens. Der er tale beboelsesejendomme. Afkastkravet for ejendomme i Horsens intervallet 5,21- 5,81 %. For ejendomme i Aarhus ligger afkastkravet i intervallet 3,98-4,90 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,31 % pr. 31.12.2023 mod 5,08% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,7 mio.kr.

### 4 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør tkr. 35.652.

### 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. 69.204.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tue Ullerup Hansen

Direktør

Serienummer: 421e3a05-e841-4069-a1cf-2f2d70826c8c

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-05-16 10:49:05 UTC



## Per Kejser Jensen

Registreret revisor

Serienummer: e9c5c762-a0a1-446b-959e-ac730ef55240

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-05-16 11:13:41 UTC



## Tue Ullerup Hansen

Dirigent

Serienummer: 421e3a05-e841-4069-a1cf-2f2d70826c8c

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-05-16 11:44:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: PAADJ-AFHEZ-7AAF-LZY105-JE805-PH8ZY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**