



ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

Ejendomsselskabet Ulkær ApS

Ribevej 18
8723 Løsning

CVR nr. 39169576

Indsender:

Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 18. juni 2024

Dirigent

Jette Nørgaard

REVISIONSHUSET

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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

Ejendomsselskabet Ulkær ApS
Ribevej 18
8723 Løsning

CVR-nr.: 39169576
Stiftelsesdato: 18. december 2017
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

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
18. juni 2024, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Ejendomsselskabet Ulkær 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 2023 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 18. juni 2024

Direktion:

Andreas Christian Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ulkær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ulkær ApS for regnskabsåret 2023 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 revisorer's Etiske 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 18. juni 2024

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.

Driften af ejendommene udvikler sig fortsat positivt på trods af et stagnerende lejemarked generelt med længere tid til genudlejning end tidligere. Huslejustregulering bliver derfor ikke gennemført fuldt ud for alle lejemål, da lejen ellers ville overstige den forventede markedsleje.

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 ændres kan ejendommens 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 uarbejdelse.

Dagsværdireguleringen er foretaget efter en beregning af den salgsmæssige værdi (dvs nettoprovenu efter ejendomsmæglergebyr og øvrige salgskostninger). Værdien opgøres med baggrund i de faktiske lejeindtægter, ejendomsskatter og forsikringsudgifter, samt måltal fra ejendomsmæglerbranchen for forventlige udgifter til administration, vicevært og udvendig vedligehold, sat i forhold til et bæredygtigt afkastkrav ud fra beliggenhed, stand og ejendomsstype.

I resultatopgørelsen er dagsværdireguleringen reguleret negativt med kr. 275.000, svarende til udgiften for tilslutning til fjernvarme som er bogført som en tilgang i regnskabet.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023 et resultat før skat på kr. 221.001.

Selskabet fik i 2023 et resultat før finansielle poster der var 15% højere end i 2022, hvilket hovedsageligt skyldes dagsværdireguleringen. Renteudgifterne er derimod forøget voldsomt i 2023 og selvom der forventes nedgang i disse i 2024 og fremover vil det forblive en relativ stor post i regnskabet.

Set i lyset af de store finansielle omkostninger anser ledelsen årets resultat som tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2024 på nogenlunde samme niveau som for indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulkær ApS 2023 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	2.199.027	2.163.739
2. Personaleomkostninger	-253.782	-145.360
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-17.800	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-50.000	-392.102
Resultat før finansielle poster	1.877.445	1.626.277
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-219.093	499.138
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	73.629	18.750
Andre finansielle indtægter	0	144.830
Andre finansielle omkostninger	-1.510.980	-858.693
Ordinært resultat før skat	221.001	1.430.302
Skat af årets resultat	-67.107	-201.398
Andre skatter	23.401	0
ÅRETS RESULTAT	177.295	1.228.904
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	177.295	1.228.904
Disponeret i alt	177.295	1.228.904

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	35.727.000	35.502.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.200	89.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.798.200</u>	<u>35.591.000</u>
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.051.469	3.270.561
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.252.867	1.268.750
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.304.336</u>	<u>4.539.311</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.102.536</u>	<u>40.130.311</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.898	26.787
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.495.108	237.888
Periodeafgrænsningsposter	31.215	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.559.221</u>	<u>264.675</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.559.221</u>	<u>264.675</u>
AKTIVER I ALT	<u>41.661.757</u>	<u>40.394.986</u>

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
5. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.398.066	1.398.066
Overført overskud eller underskud	4.815.667	4.638.371
Egenkapital i alt	<u>6.263.733</u>	<u>6.086.437</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	20.081	59.807
Hensatte forpligtelser i alt	<u>20.081</u>	<u>59.807</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	18.711.434	20.985.083
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.711.434</u>	<u>20.985.083</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.636.892	1.306.069
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	14.995.864	11.933.190
Periodeafgrænsningsposter	33.753	24.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.666.509</u>	<u>13.263.659</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>35.377.943</u>	<u>34.248.742</u>
PASSIVER I ALT	<u>41.661.757</u>	<u>40.394.986</u>
7. Eventualforpligtelser		
8. 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 - 7%

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 178.000.

	2023	2022
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	239.241	139.558
Andre omkostninger til social sikring	14.541	5.802
	253.782	145.360
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
	Grunde og bygninger	
3. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	35.253.084	
Tilgang	275.000	
Anskaffelsessum, ultimo	35.528.084	
Opskrivninger:		
Opskrivning, primo	249.601	
Årets opskrivninger	-50.000	
Opskrivninger, ultimo	199.601	
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-685	
Af- og nedskrivninger, ultimo	-685	
Bogført værdi, ultimo	35.727.000	

Noter

	Tilknyttede selskaber			
4. Finansielle anlægsaktiver				
Anskaffelsessum:				
Anskaffelsessum, primo			1.403.022	
Anskaffelsessum, ultimo			1.403.022	
Værdiregulering:				
Værdiregulering, primo			1.867.539	
Årets resultat			-219.092	
Værdireguleringer, ultimo			1.648.447	
Bogført værdi, ultimo			3.051.469	
		Kapitalandel		Ejerandel
Tilknyttede selskaber				
Navn og hjemsted				
Ulkær Ejendomme ApS		250.000		100 %
Ribevej 18, 8723 Løsning				
	Selskabs-	Datter-	Overført	
	kapital	selskabs-	resultat	I alt
		reserve		
5. EGENKAPITAL				
Egenkapital, 1. januar 2023	50.000	1.398.066	4.638.372	6.086.438
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	0	177.295	177.295
Egenkapital, 31. december 2023	50.000	1.398.066	4.815.667	6.263.733
Selskabskapitalen består af 50 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.				
			2023	2022
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år			15.788.654	16.047.874
7. Eventualforpligtelser				
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.				
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 19.561.631, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 35.727.000.				

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Christian Petersen

Direktør

ID: e5e6e3f5-8714-4fcf-8ffa-67d6e82424de

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 20:44:43

Underskrevet med MitID



Svend Erik Bøytler Rahbek

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Erik Rahbek

Revisor

ID: 7035e3c6-230e-43f9-a46e-0d32da4f5cef

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 08:04:32

Underskrevet med MitID



Jette Nørgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Nørgaard

Dirigent

ID: 67df8fce-9cc6-4e75-9327-40a07beca984

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 16:07:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 391c2a5MQmP251874060

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.