

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2019

Ejendomsselskabet Ulkær ApS
Ribevej 18
8723 Løsning

CVR nr. 39169576

Indsender:
Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2020

Dirigent
Leo Nørgaard

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

Leo Nørgaard
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
19. juni 2020, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 4. juni 2020

Direktion:

Leo Nørgaard

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 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 4. juni 2020

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.

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 ændre, 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 udarbejdelse.

Selskabet har udlejningsejendomme i Tørring og Kragelund/Øster Snede og har i 2019 erhvervet et almindeligt parcelhus i Ølholm. Driften har været normal i alle ejendomme uden tomgang, idet den planlagte opførelse af 4 enkeltstående huse på den i 2018 tilkøbte grund i Tørring ikke lykkes.

Ved anmodning om byggetilladelse hos Hedensted Kommune valgte de at afvise denne med henvisning til en 12 år gammel verserende kloaksag. Denne sag er i 2020 blevet afgjort af kommunen, idet vi har undgået et påbud ved at oprette et spildevandslaug sammen med de øvrige matrikler, der er tilkøbt samme spildevandsledning. Der er skrevet kontrakt om opførelse af ejendomme hos Preben Jørgensen Huse, men ejendommene forventes ikke opført førend medio/ultimo 2021 med udlejningseffekt i 2022.

Dagsværdiregulering er foretaget efter en beregning af den salgsmæssige værdi (dvs nettoprovenu efter ejendomsmægler salær og øvrige salgsmæssige udgifter). Værdien opgøres med baggrund i de faktiske lejeindtægter, ejendomsskatter og forsikringsudgifter, samt måltal fra ejendomsmæglerbranchen for forventelige udgifter til administration (2.500 pr. lejemål), vicevært (2.000 pr. lejemål) og udvendig vedligehold (40 pr. kvm) sat i forhold til et bæredygtigt afkastkrav, som er: - 6,25% for alle ejendomme i Kragelund/Øster Snede - 6% for alle ejendomme i Tørring og - 7% for parcelhuset i Ølholm

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2019 et resultat før skat på kr. 1.294.413.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2020 på samme niveau som for indeværende år, men forventes belastet af byggeomkostninger i 2020 og især 2021.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulkær ApS 2019 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 finansiell 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 gældsmetode 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	2019	2018
Bruttofortjeneste/-tab	1.689.295	1.168.103
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	153.703	0
Resultat før finansielle poster	1.842.998	1.168.103
Andre finansielle indtægter	1.181	735
Andre finansielle omkostninger	-549.766	-433.889
Ordinært resultat før skat	1.294.413	734.949
Skat af årets resultat	-253.572	-162.690
ÅRETS RESULTAT	1.040.841	572.259
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.040.841	572.259
Disponeret i alt	1.040.841	572.259

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	28.337.000	26.896.270
Materielle anlægsaktiver i alt	28.337.000	26.896.270
Anlægsaktiver i alt	28.337.000	26.896.270
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Likvide beholdninger	156.735	957.560
Likvide beholdninger i alt	156.735	957.560
Omsætningsaktiver i alt	156.735	957.560
AKTIVER I ALT	28.493.735	27.853.830

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
3. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	1.613.100	572.259
Egenkapital i alt	1.663.100	622.259
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	17.176.272	18.241.921
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.176.272	18.241.921
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	940.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	8.714.363	8.989.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.654.363	8.989.650
Gældsforpligtelser i alt	26.830.635	27.231.571
PASSIVER I ALT	28.493.735	27.853.830
5. Eventualforpligtelser		
6. 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 beboelsejendommen 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. 142.000.

	Grunde og bygninger		
	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
2. Materielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum:			
Anskaffelsessum, primo	26.896.270		
Tilgang	1.287.027		
Anskaffelsessum, ultimo	28.183.297		
Opskrivninger:			
Årets opskrivninger	153.703		
Opskrivninger, ultimo	153.703		
Bogført værdi, ultimo	28.337.000		
3. EGENKAPITAL			
Egenkapital, 1. januar 2019	50.000	572.259	622.259
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	1.040.841	1.040.841
Egenkapital, 31. december 2019	50.000	1.613.100	1.663.100

Selskabskapitalen består af 50 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2019	2018
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	15.250.000	15.500.000
5. Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 18.207.671, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 28.337.000.

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

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-478101021150
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2020 kl.: 18:11:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Leo Nørgaard

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-451632980352
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2020 kl.: 13:00:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sve. E. Bøytler Rahbek

Som Revisor
RID: 1068796385641
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2020 kl.: 13:31:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

Leo Nørgaard

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-451632980352
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2020 kl.: 14:46:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: da749adaZKM240006746

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.