



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ULSTEDVEJ 27 IVS
INDUSTRIVEJ 20E, VESTER HASSING, 9310 VODSKOV**

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. november 2020

Lars Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ulstedvej 27 IVS Industrivej 20E Vester Hassing 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 40 05 56 14 Stiftet: 23. november 2018 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Lars Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Ulstedvej 27 IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Hassing, den 10. november 2020

Direktion:

Lars Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ulstedvej 27 IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ulstedvej 27 IVS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 10. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve aktiviteter med investering med fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af grundstykket til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOTAB.....		-16.098	-8.707
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	176.967
Andre finansielle indtægter.....	1	4.502	2.557
RESULTAT FØR SKAT.....		-11.596	170.817
Skat af årets resultat.....	2	1.353	-38.933
ÅRETS RESULTAT.....		-10.243	131.884
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-10.243	131.884
I ALT.....		-10.243	131.884

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		395.100	395.100
Materielle anlægsaktiver.....	3	395.100	395.100
ANLÆGSAKTIVER.....		395.100	395.100
AKTIVER.....		395.100	395.100
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1	1
Reserve for opbygning af kapitalgrundlag.....		39.999	0
Overført resultat.....		81.642	131.884
EGENKAPITAL.....	4	121.642	131.885
Hensættelse til udskudt skat.....		38.933	38.933
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		38.933	38.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.250	5.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		228.275	219.282
Kortfristede gældsforpligtelser.....		234.525	224.282
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		234.525	224.282
PASSIVER.....		395.100	395.100
Medarbejderforhold	5		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.502	2.557		
	4.502	2.557		
Skat af årets resultat			2	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.353	0		
Regulering af udskudt skat.....	0	38.933		
	-1.353	38.933		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2019.....		218.133		
Kostpris 30. juni 2020.....		218.133		
Praksisændring.....		176.967		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		176.967		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		395.100		
Selskabets grundstykke beliggende i Hals er indregnet til dagsværdi svarende til forventet salgsprovenu. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af grundstykket.				
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Reserve for opbygning af kapital- grundlag	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. juni 2019.....	1	0	-6.150	-6.149
Praksisændringer.....			138.034	138.034
Korrigeret egenkapital 1. juli 2019.....	1	0	131.884	131.885
Overførsel til/fra andre poster.....		39.999	-39.999	
Forslag til resultatdisponering.....			-10.243	-10.243
Egenkapital 30. juni 2020.....	1	39.999	81.642	121.642
Medarbejderforhold				5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulstedvej 27 IVS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2018/19 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 176 tkr. og årets resultat efter skat med 138 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering. Balancesummen ultimo forøges med 176 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2019/20 er årets resultat før skat ændret med 0 tkr. og efter skat med 0 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 176 tkr og egenkapitalen pr. 1. juli 2019 er forøget med 138 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 38 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.