



ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2022

Ejendomsselskabet Ulkær ApS

Ribevej 18
8723 Løsning

CVR nr. 39169576

Indsender:

Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 17. juni 2023

Dirigent

Jette Nørgaard

This document has esignatur Agreement-ID: 357a67KHgMR250246033

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
17. juni 2023, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 15. juni 2023

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 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 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 15. juni 2023

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 markedrenten 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 ejendomsmæglersalær og øvrige salgsmkostninger). 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 udfra beliggenhed, stand og ejendomsstypen.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. 1.430.302. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2023 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 2022 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationsværdien, 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 nettorealisationsværdi.

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	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	2.163.739	1.748.464
2. Personaleomkostninger	-145.360	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-392.102	-560.000
Resultat før finansielle poster	<u>1.626.277</u>	<u>1.188.464</u>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	499.138	-29.665
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	18.750	0
Andre finansielle indtægter	144.830	0
Andre finansielle omkostninger	-858.693	-674.898
Ordinært resultat før skat	<u>1.430.302</u>	<u>483.901</u>
Skat af årets resultat	-201.398	-112.970
ÅRETS RESULTAT	<u>1.228.904</u>	<u>370.931</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.228.904	370.931
Disponeret i alt	<u>1.228.904</u>	<u>370.931</u>

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	35.502.000	31.602.919
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	89.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.591.000</u>	<u>31.602.919</u>
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.270.561	2.785.944
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.268.750	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.539.311</u>	<u>2.785.944</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.130.311</u>	<u>34.388.863</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.787	26.788
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	237.888	0
Tilgodehavender i alt	<u>264.675</u>	<u>26.788</u>
Likvide beholdninger	0	67.571
Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	<u>67.571</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>264.675</u>	<u>94.359</u>
AKTIVER I ALT	<u>40.394.986</u>	<u>34.483.222</u>

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
5. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.398.066	1.412.587
Overført overskud eller underskud	4.638.371	3.409.469
Egenkapital i alt	<u>6.086.437</u>	<u>4.872.056</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	59.807	141.175
Hensatte forpligtelser i alt	<u>59.807</u>	<u>141.175</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	20.985.083	16.935.461
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.985.083</u>	<u>16.935.461</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.306.069	868.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	11.933.190	11.666.530
Periodeafgrænsningsposter	24.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.263.659</u>	<u>12.534.530</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>34.248.742</u>	<u>29.469.991</u>
PASSIVER I ALT	<u>40.394.986</u>	<u>34.483.222</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.

	2022	2021
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	139.558	0
Andre omkostninger til social sikring	5.802	0
	145.360	0
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
	Grunde og bygninger	
3. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	30.961.216	
Tilgang	5.388.184	
Afgang	-1.096.315	
Anskaffelsessum, ultimo	35.253.085	
Opskrivninger:		
Opskrivning, primo	641.702	
Årets opskrivninger	-392.102	
Opskrivninger, ultimo	249.600	
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Korrektion afhændede	-685	
Af- og nedskrivninger, ultimo	-685	
Bogført værdi, ultimo	35.502.000	

Noter

	Tilknyttede selskaber			
4. Finansielle anlægsaktiver				
Anskaffelsessum:				
Anskaffelsessum, primo			1.403.022	
Anskaffelsessum, ultimo			1.403.022	
Værdiregulering:				
Værdiregulering, primo			1.382.922	
Årets resultat			499.138	
Årets op- og nedskrivninger			-14.521	
Værdireguleringer, ultimo			1.867.539	
Bogført værdi, ultimo			3.270.561	
		Kapitalandel		Ejerandel
Tilknyttede selskaber				
Navn og hjemsted				
Ulkær Ejendomme ApS		250.000		100 %
Ribevej 18, 8723 Løsning				
		Datter-		
	Selskabs-	selskabs-	Overført	
	kapital	reserve	resultat	I alt
5. EGENKAPITAL				
Egenkapital, 1. januar 2022	50.000	1.412.587	3.409.467	4.872.054
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-14.521	1.228.904	1.214.383
Egenkapital, 31. december 2022	50.000	1.398.066	4.638.371	6.086.437

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

	2022	2021
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	16.047.874	14.750.000
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. 20.276.419, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 35.502.000.

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: 19-06-2023 kl.: 21:45:02

Underskrevet med MitID



Svend Erik Bøytler Rahbek

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sve. E. Bøytler Rahbek

Revisor

ID: 1068796385641

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 08:01:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 20-06-2023 kl.: 10:55:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 357a67KHgMR250246033

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.