

Ejendommen Ullevænget 3A I/S

Ullevænget 3A, 7100 Vejle
CVR-nr. 37 62 45 86

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling, den 23. januar 2026

Kim Tranegaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00
Vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected, and the 'O' is separate.

BDO

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommen Ullevænget 3A I/S Ullevænget 3A 7100 Vejle
	CVR-nr.: 37 62 45 86 Stiftet: 5. april 2016 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Lars Henrik Nielsen Kim Tranegaard
Interesser	Lars Henrik Nielsen Kim Tranegaard
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendommen Ullevænget 3A I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. januar 2026

Daglig ledelse:

Lars Henrik Nielsen

Kim Tranegaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af Ejendommen Ullevænget 3A I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Ullevænget 3A I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Vejle, den 23. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		328.528	313.842
Af- og nedskrivninger		-42.160	-42.160
Driftsresultat		286.368	271.682
Andre finansielle indtægter		540	4.308
Årets resultat		286.908	275.990
Resultatfordeling			
Lars Henrik Nielsen		143.454	137.995
Kim Tranegaard		143.454	137.995
Resultatfordeling i alt		286.908	275.990

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		2.735.125	2.777.285
Materielle anlægsaktiver	1	2.735.125	2.777.285
Anlægsaktiver		2.735.125	2.777.285
Likvide beholdninger		410.420	360.798
Omsætningsaktiver		410.420	360.798
Aktiver		3.145.545	3.138.083

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		3.022.972	3.036.064
Anden gæld		122.573	102.019
Kortfristede gældsforpligtelser		122.573	102.019
Gældsforpligtelser		122.573	102.019
Passiver		3.145.545	3.138.083

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 2

Medarbejderforhold 3

Egenkapitalopgørelse

	2025 kr.	2024 kr.
Lars Henrik Nielsen		
Egenkapital 1. januar	1.518.032	1.630.037
Årets resultatandel	143.454	137.995
Overført i året	-150.000	-250.000
Egenkapital 31. december	1.511.486	1.518.032
Kim Tranegaard		
Egenkapital 1. januar	1.518.032	1.630.037
Årets resultatandel	143.454	137.995
Overført i året	-150.000	-250.000
Egenkapital 31. december	1.511.486	1.518.032
Samlet egenkapital 31. december	3.022.972	3.036.064

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025	3.156.737
Kostpris 31. december 2025	3.156.737
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	379.452
Årets afskrivninger	42.160
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	421.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	2.735.125

2 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningen er tinglyst hæftelse på 40 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.735 tkr.

2025 2024

3 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Ullevænget 3A I/S for 2025 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgående lejeaftaler med den del der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da virksomheden ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.