

U.C. EJENDOMME ApS

Brolæggervej 1, 6710 Esbjerg V
(CVR. nr. 27 22 48 14)

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2022.



Christian Theodor Kjølbye



	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13



Selskabet	U.C. EJENDOMME ApS Brolæggervej 1 6710 Esbjerg V
	Telefon: 3969 5050
	Telefax: 3969 5058
	Hjemmeside: www.forenedede-service.dk
	E-mail: info@forenedede-service.dk
	CVR-nr.: 27 22 48 14
	Stiftet: 26. juni 2003
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ann Gisela Els-Marie Sandin
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Generalforsamling	Ordinære generalforsamling afholdes den 17. maj 2022 på Buddingevej 312-316, 2860 Søborg.
Dirigent	Christian Theodor Kjølbye

Ledelsespåtegning



Ledelsespåtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for U.C. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 17. maj 2022

Direktion:

Ann Gisela Els-Marie Sandin



Til kapitalejeren i U.C. EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for U.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021-31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)



- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. maj 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963856

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23347

Frederik Juhl Hestbæk

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47807



Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et underskud på kr. -150.165 mod et underskud på -172.882 sidste år, hvilket af ledelsen anses for utilfredsstillende.

Der er i året realiseret en gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme på kr. 575.020. Gevinsten indgår i regnskabsposten Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Resultatnedgangen er især forårsaget af faldende lejeindtægter

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2021 kr. 1.033.845 Selskabets ejendomme er ikke opskrevet i året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten.



Regnskabsklasse

Årsrapporten for U.C. EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når selskabet som følge af tidligere begivenheder har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter samt med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Regulering af værdien af investeringsejendomme

Ejendomme, der er anskaffet med henblik på udlejning og vidersalg værdiansættes til dagsværdi. Reguleringen af dagsværdien og realiseret tab og fortjenester ved salg medtages i resultatopgørelsen som en særskilt post i resultatet fra ordinære drift. Disse ejendomme afskrives ikke.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.



Skat af ordinært resultat

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske koncernforbundne virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Moderselskabet Bravour ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske koncernforbundne virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Rentetillæg, som følge af for lidt betalt acontoskat, betragtes som en yderligere selskabsskat for året og afsættes i resultatopgørelse sammen med den beregnet skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der fungerer som domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Domicilejendommene værdiansættes til anskaffelsespris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Bygninger, der er domicilejendomme	33 år
Bygninger, der er investeringsejendomme	afskrives ikke.
Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver	revurderes årligt.

Afskrivningsgrundlaget udgør den bogførte anskaffessum med tillæg af opskrivninger og med fradrag af eventuel scrapværdi. Scrapværdien udgør det enkelte anlægsaktives skønnede salgsværdi efter endt brugstid. Kun ejendommene skønnes at have en scrapværdi, der tager udgangspunkt i grundværdiens andel af den bogførte værdi.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



Egenkapital

Udbyttet, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelse - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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 fremførelsesberettigede 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Resultatopgørelse, U.C. EJENDOMME ApS



	Noter	2021 DKK	2020 DKK
Omsætning		1.107.650	1.397.955
Andre eksterne omkostninger		-1.023.575	-856.171
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		84.075	541.784
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		575.020	0
Af- og nedskrivninger	1	-152.761	-141.012
Resultat af ordinær primær drift		506.334	400.772
Finansielle indtægter	2	84.254	39.769
Finansielle omkostninger	3	-783.108	-662.184
Resultat før skat		-192.520	-221.643
Skat af ordinært resultat	4	42.355	48.761
Årets resultat		-150.165	-172.882
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-150.165	-172.882
Disponeret i alt		-150.165	-172.882

Balance, U.C. EJENDOMME ApS



	Noter	2021 DKK	2020 DKK
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Domicilejendomme	5	3.134.649	3.287.410
Investeringsjendomme	5	20.634.620	29.190.600
Anlægsaktiver i alt		23.769.269	32.478.010
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		16.797	23.173
Udskudt skat		142.153	117.537
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		4.533.462	4.592.242
Andre tilgodehavender		4.290	177.673
Tilgodehavender i alt		4.696.702	4.910.625
Likvide beholdninger		9.434.159	257.712
Omsætningsaktiver i alt		14.130.861	5.168.337
Aktiver i alt		37.900.130	37.646.347
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	6	131.125	281.290
Opskrivningshenlæggelse	6	777.720	777.720
Egenkapital i alt		1.033.845	1.184.010
Kortfristet gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.016	27.714
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	36.395.039	35.916.516
Selskabsskat		71	71
Modtagne deposita og forudbetalt leje		291.771	335.302
Anden gæld		144.388	182.734
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		36.866.285	36.462.337
Gældsforpligtelser i alt		36.866.285	36.462.337
Passiver i alt		37.900.130	37.646.347
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Koncernforhold	10		



	2021 DKK	2020 DKK
1 Årets afskrivninger		
Afskrivning af grunde og bygninger	152.761	141.012
	152.761	141.012
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	84.254	39.769
Finansielle indtægter i alt	84.254	39.769
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	725.972	660.563
Øvrige renteudgifter	57.136	1.621
Finansielle omkostninger i alt	783.108	662.184
4 Skat af ordinært resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-42.355	-48.761
Årets skat i alt	-42.355	-48.761
5 Materielle anlægsaktiver	Domicil	Investerings-
	ejendomme	ejendomme
Kostpris pr. 1. januar 2021	3.741.035	29.190.600
Årets afgang	-	-8.555.980
Kostpris pr. 31. december 2021	3.741.035	20.634.620
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	1.250.000	0
Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2021	1.250.000	0
Afskrivninger pr. 1. januar 2021	1.703.625	0
Årets afskrivninger	152.761	0
Afskrivninger pr. 31. december 2021	1.856.386	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	3.134.649	20.634.620



5 Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme i Nordsjælland. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på kr. 20.634.620 svarende til 100 % af den samlede dagsværdi. Gevinst ved afståelse af tre ejendomme har andraget kr. 575.020.

6 Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Opskrivn. henlæg.	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	125.000	777.720	281.290	1.184.010
Opskrivning i året				0
Overført af årets resultat	0	0	-150.165	-150.165
Egenkapital pr. 31. december 2021	125.000	777.720	131.125	1.033.845

7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet er ikke forpligtet til løbende at afdrage på gæld til koncernforbundne selskaber og gælden forventes ikke afdraget over de kommende 12 måneder jfr. lånedokument med de selskaber, som har tilgodehavenderne.

8 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Forenede A/S cvr-nr. 19710742 med hjemsted i Gladsaxe på adressen Buddingevej 312-316, 2860 Søborg, er hovedaktionær i selskabet.

Transaktioner

Der har i året ikke været gennemført transaktioner med nærtstående parter på ikke-normale markedsvilkår.

10 Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskab udarbejdet af Forenede A/S cvr-nr. 19710742 med hjemsted i Gladsaxe på adressen Buddingevej 312-316, 2860 Søborg.