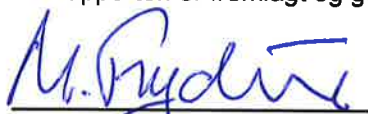


**U.C. EJENDOMME ApS**  
Brolæggervej 1, 6710 Esbjerg V  
(CVR. nr. 27 22 48 14)  
**Årsrapport**  
**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2020.

  
Dirigent Poul Mikael Frydlund



---

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



---

<b>Selskabet</b>	U.C. EJENDOMME ApS Brolæggervej 1 6710 Esbjerg V
	Telefon: 3969 5050 Telefax: 3969 5058 Hjemmeside: <a href="http://www.forenede-service.dk">www.forenede-service.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@forenede-service.dk">info@forenede-service.dk</a>
	CVR-nr.: 27 22 48 14 Stiftet: 26. juni 2003 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Krogh Vermehren
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinære generalforsamling afholdes den 30. juni 2020 på Buddingevej 312-316, 2860 Søborg.
<b>Dirigent</b>	Poul Mikael Frydlund

**Ledespåtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30. juni 2020

**Direktion:**

Morten Krogh Vermehren



## Til kapitalejeren i U.C EJENDOMME ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for U.C EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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

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 regnskabsbrugere 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.
- 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.



## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

· Tager vi stilling til, om den 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 bl.a. 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 derudover 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 30. juni 2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Henrik Jacob Vilmann Wellejus ( 24807 )  
statsautoriseret revisor

  
Christian Sanderhage (MNE 23347)  
statsautoriseret revisor



## **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. -42.052 modet overskud på 157.719 sidste år, hvilket af ledelsen anses for utilfredsstillende. Resultatnedgangen er især forårsaget af øget omkostninger til administration.

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2019 kr. 1.356.892 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 tilbageførsler 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 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 administrationsselskab. 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 anskaffelsessum 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme 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 nominel 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 nominel 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.



	Noter	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter af lokaler		1.447.843	1.466.497
Andre eksterne omkostninger		-794.639	-718.514
<b>Resultat før afskrivninger og finansielle poster</b>		<b>653.204</b>	<b>747.983</b>
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	0
Af- og nedskrivninger	1	-141.012	-141.012
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>512.192</b>	<b>606.971</b>
Finansielle omkostninger	2	-564.881	-403.038
<b>Resultat før skat</b>		<b>-52.689</b>	<b>203.933</b>
Skat af ordinært resultat	3	10.637	-46.214
<b>Årets resultat</b>		<b>-42.052</b>	<b>157.719</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-42.052	157.719
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-42.052</b>	<b>157.719</b>



	Noter	2019 DKK	2018 DKK
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Domicilejendomme	4	3.428.422	3.569.434
Investeringsejendomme	4	29.190.600	29.190.600
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>32.619.022</b>	<b>32.760.034</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende fra salg		0	115.908
Skatteaktiv		68.776	37.753
Diverse tilgodehavender		120.700	5.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>189.476</b>	<b>158.661</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>353.004</b>	<b>269.219</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>542.480</b>	<b>427.880</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>33.161.502</b>	<b>33.187.914</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	5	419.044	422.179
Opskrivningshenlæggelse	5	812.848	851.765
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.356.892</b>	<b>1.398.944</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.854	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.426.165	26.807.161
Selskabsskat		19.431	75.888
Modtagne deposita og forudbetalt leje		317.804	335.954
Anden gæld		1.982.356	4.569.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.804.610</b>	<b>31.788.970</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.804.610</b>	<b>31.788.970</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>33.161.502</b>	<b>33.187.914</b>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Koncernforhold	8		



	2019 DKK	2018 DKK
<b>1 Årets afskrivninger</b>		
Afskrivning af grunde og bygninger	141.012	141.012
	<b>141.012</b>	<b>141.012</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	563.592	387.677
Ej fradragsberettigede renteudgifter	0	12.537
Øvrige renteudgifter	1.289	2.824
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>564.881</b>	<b>403.038</b>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.431	75.888
Regulering af skat vedrørende tidligere år	955	1.349
Årets regulering af udskudt skat	-31.023	-31.023
<b>Årets skat i alt</b>	<b>-10.637</b>	<b>46.214</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Domicil</b>	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>ejendomme</b>
Kostpris pr. 1. januar 2019	3.741.035	29.190.600
Årets tilgang	-	-
Kostpris pr. 31. december 2019	<b>3.741.035</b>	<b>29.190.600</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar :	1.250.000	-
Årets regulering	-	-
Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2019	<b>1.250.000</b>	-
Afskrivninger pr. 1. januar 2019	1.421.601	-
Årets afskrivninger	141.012	-
Afskrivninger pr. 31. december 2019	<b>1.562.613</b>	-
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	<b>3.428.422</b>	<b>29.190.600</b>

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene ekskl. opskrivninger udgør pr. 31. december 2019 kr. 31.576.908 mod kr. 31.672.885 pr. 31. december 2018. Årets afskrivning af opskrivningen udgør kr. 45.036 og de akkumulerede afskrivninger udgør kr. 207.887.

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 1.457 m2 beliggende 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. 29.190.600 svarende til 100 % af den samlede dagsværdi.



**5 Egenkapitalopgørelse**

	Anparts- kapital	Opskrivn. henlæg.	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2019	125.000	851.765	422.179	1.398.944
Opskrivning i året	0	0	0	0
Overført af årets resultat	0	-38.917	-3.135	-42.052
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>812.848</b>	<b>419.044</b>	<b>1.356.892</b>

**6 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.

**7 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.

**8 Koncernforhold**

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