

**U9K Invest ApS**  
**Sølyst Allé 6, A, 2990 Nivå**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 27 95 69 47**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

Lars Engelbreth Krogh Kristensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for U9K Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 21. maj 2019

### **Direktion**

Lars Engelbreth Krogh Kristensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i U9K Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for U9K Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisors Ethiske 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.

København, den 21. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen  
statsautoriseret revisor  
mne32165

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

U9K Invest ApS  
Sølyst Allé 6, A  
2990 Nivå

CVR-nr.: 27 95 69 47  
Stiftet: 11. august 2004  
Hjemsted: Nivå  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
14. regnskabsår

**Direktion**

Lars Engelbreth Krogh Kristensen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

U9K ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 2.784 t.kr. mod 2.542 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.315 t.kr. mod 3.239 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for U9K Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter U9K Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til nominel pantebrevsrestgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Huslejeindtægter	2.784.099	2.542.216
Andre eksterne omkostninger	-724.114	-495.801
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-839.621	-1.293.546
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.155.272	4.982.295
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.375.636</b>	<b>5.735.164</b>
1 Personaleomkostninger	-142.354	-146.296
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.233.282</b>	<b>5.588.868</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.486.684	-1.496.863
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.746.598</b>	<b>4.092.005</b>
3 Skat af årets resultat	-432.000	-852.606
<b>Årets resultat</b>	<b>1.314.598</b>	<b>3.239.399</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.314.598	3.239.399
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.314.598</b>	<b>3.239.399</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	51.450.000	49.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.450.000</u>	<u>49.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>51.450.000</u></b>	<b><u>49.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos lejere	601.172	839.973
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	185.394
	Andre tilgodehavender	119.865	128.424
	Periodeafgrænsningsposter	54.905	54.575
	Tilgodehavender i alt	<u>775.942</u>	<u>1.208.366</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>775.942</u></b>	<b><u>1.208.366</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.225.942</u></b>	<b><u>50.408.366</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	11.204.890	9.890.284
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.329.890</u></b>	<b><u>10.015.284</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	4.049.000	3.617.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.049.000</u></b>	<b><u>3.617.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	25.269.859	24.851.677
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.269.859</u>	<u>24.851.677</u>
	Gældsforpligtelser	568.000	519.000
	Gæld til pengeinstitutter	7.569.321	7.333.178
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.047	45.644
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.999.282	2.216.216
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	232.650	1.505.680
	Anden gæld	1.127.893	304.687
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.577.193</u>	<u>11.924.405</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>36.847.052</u></b>	<b><u>36.776.082</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>52.225.942</u></b>	 <b><u>50.408.366</u></b>

**8 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	112.304	115.946
Pensioner	26.827	27.050
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.223</u>	<u>3.300</u>
	<b><u>142.354</u></b>	<b><u>146.296</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	84.459	87.592
Andre finansielle omkostninger	<u>1.402.225</u>	<u>1.409.271</u>
	<b><u>1.486.684</u></b>	<b><u>1.496.863</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-185.394
Årets regulering af udskudt skat	<u>432.000</u>	<u>1.038.000</u>
	<b><u>432.000</u></b>	<b><u>852.606</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	28.994.971	29.102.266
Korrektion tidligere år	0	-125.000
Tilgang i årets løb	<u>94.728</u>	<u>17.705</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>29.089.699</u></b>	<b><u>28.994.971</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	20.205.029	15.097.734
Årets regulering til dagsværdi	2.155.272	4.982.295
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>125.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>22.360.301</u></b>	<b><u>20.205.029</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>51.450.000</u></b>	<b><u>49.200.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,5%
Højeste afkastprocent	6,5%
Laveste afkastprocent	4,0%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 557 t.kr., under hensyntagen til gevinst på den tilhørende gæld. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.330 t.kr. til 11.201 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	9.890.292	6.650.885
Årets overførte overskud eller underskud	1.314.598	3.239.399
	<b><u>11.204.890</u></b>	<b><u>9.890.284</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.837.859	25.370.677
Heraf forfalder inden for 1 år	-568.000	-519.000
	<b><u>25.269.859</u></b>	<b><u>24.851.677</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>22.630.000</u>	<u>19.446.000</u>

**8. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med U9K ApS, CVR-nr. 26 75 42 67 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 29 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.