

U9K Invest ApS
Sølyst Allé 6, A, 2990 Nivå

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 27 95 69 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2017..

Lars Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 13. marts 2017

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 2016 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 13. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen
statsautoriseret revisor

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
12. regnskabsår

Direktion

Lars Engelbreth Krogh Kristensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Modervirksomhed

U9K ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.750 t.kr. mod 2.353 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 791 t.kr. mod 2.004 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.

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 -tab 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

Investerings ejendomme 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.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 kildeskatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2016</u>	<u>2015</u>
Huslejeindtægter	2.749.974	2.352.833
Andre eksterne omkostninger	-1.136.626	-117.462
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.414.754	-1.064.299
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.659.129	2.776.352
Bruttoresultat	2.857.723	3.947.424
1 Personaleomkostninger	-165.095	-132.323
Øvrige finansielle omkostninger	-1.433.742	-1.276.149
Resultat før skat	1.258.886	2.538.952
2 Skat af årets resultat	-467.501	-534.625
Årets resultat	791.385	2.004.327
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	791.385	2.004.327
Disponeret i alt	791.385	2.004.327

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	44.200.000	39.521.703
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.200.000</u>	<u>39.521.703</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>44.200.000</u>	<u>39.521.703</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos lejere	766.818	1.033.735
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	146.466	0
Andre tilgodehavender	112.117	20.046
Periodeafgrænsningsposter	<u>51.905</u>	<u>19.825</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.077.306</u>	<u>1.073.606</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.077.306</u>	<u>1.073.606</u>
Aktiver i alt	<u>45.277.306</u>	<u>40.595.309</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	11.776.233	9.042.823
6 Overført resultat	-5.125.348	-3.183.323
Egenkapital i alt	6.775.885	5.984.500
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.579.000	1.778.217
Hensatte forpligtelser i alt	2.579.000	1.778.217
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	21.851.266	13.530.929
Gæld til pengeinstitutter	2.650.000	2.650.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.501.266	16.180.929
Gældsforpligtelser	425.000	425.000
Gæld til pengeinstitutter	7.652.760	13.048.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.885	66.315
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.961.494	1.756.464
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.017.042	1.160.446
Anden gæld	331.974	194.847
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.421.155	16.651.663
Gældsforpligtelser i alt	35.922.421	32.832.592
Passiver i alt	45.277.306	40.595.309

8 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	131.496	75.482
Pensioner	25.920	42.840
Andre omkostninger til social sikring	3.285	7.894
Personaleomkostninger i øvrigt	4.394	6.107
	<u>165.095</u>	<u>132.323</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-146.466	0
Årets regulering af udskudt skat	800.783	534.625
Regulering af tidligere års skat	-186.816	0
	<u>467.501</u>	<u>534.625</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	28.196.897	26.604.546
Tilgang i årets løb	905.369	1.592.351
Kostpris 31. december 2016	<u>29.102.266</u>	<u>28.196.897</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	11.324.806	8.548.454
Årets regulering til dagsværdi	3.772.928	2.776.352
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>15.097.734</u>	<u>11.324.806</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>44.200.000</u>	<u>39.521.703</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	9.042.823	9.042.823
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-379.346	0
Årets opskrivning	3.112.756	0
	<u>11.776.233</u>	<u>9.042.823</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-3.183.323	-5.187.650
Årets overførte overskud eller underskud	791.385	2.004.327
Overført til reserve for opskrivninger	-2.733.410	0
	<u>-5.125.348</u>	<u>-3.183.323</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.276.266	13.955.929
Heraf forfalder inden for 1 år	-425.000	-425.000
	<u>21.851.266</u>	<u>13.530.929</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>19.965.000</u>	<u>11.830.000</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.