

U9K Invest ApS

Sølyst Allé 6, A, 2990 Nivå

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 27 95 69 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2022.

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 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 9. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 9. juni 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Chris Winther Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
mne34473

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 17. regnskabsår
Direktion	Lars Engelbreth Krogh Kristensen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	U9K ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af egne ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.023 t.kr. mod 2.863 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.780 t.kr. mod 1.028 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 tilbageførslers 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

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 sambeskatte 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 de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Huslejeindtægter	2.023.317	2.862.899
Andre driftsindtægter	1.525.000	0
Andre eksterne omkostninger	-1.577.224	-566.609
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-471.690	-569.498
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.700.000	1.344.016
Bruttoresultat	3.199.403	3.070.808
1 Personaleomkostninger	-383.629	-455.362
Driftsresultat	2.815.774	2.615.446
Andre finansielle indtægter	620.557	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-548.179	-1.178.118
Resultat før skat	2.888.152	1.437.328
3 Skat af årets resultat	-31.294	-409.080
Årets resultat	2.856.858	1.028.248
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.856.858	1.028.248
Disponeret i alt	2.856.858	1.028.248

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	14.000.000	51.025.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>51.025.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>51.025.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	285.942	269.729
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.547.218	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	18.920
	Andre tilgodehavender	182.190	142.589
	Periodeafgrænsningsposter	40.723	54.589
	Tilgodehavender i alt	<u>4.056.073</u>	<u>485.827</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.220.702</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.276.775</u>	<u>485.827</u>
	Aktiver i alt	<u>26.276.775</u>	<u>51.510.827</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	15.509.104	12.652.247
Egenkapital i alt	15.634.104	12.777.247
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.183.000	4.515.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.183.000	4.515.000
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.518.998	26.912.552
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.518.998	26.912.552
Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	641.000
Gæld til pengeinstitutter	1	3.423.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.119	37.171
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.617	1.878.015
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.134	6.579
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.363.294	0
Anden gæld	277.508	1.319.638
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.940.673	7.306.028
Gældsforpligtelser i alt	9.459.671	34.218.580
Passiver i alt	26.276.775	51.510.827

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	11.624.001	11.749.001
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.028.246</u>	<u>1.028.246</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	12.652.247	12.777.247
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.856.857</u>	<u>2.856.857</u>
	<u>125.000</u>	<u>15.509.104</u>	<u>15.634.104</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	377.537	449.790
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.092</u>	<u>5.572</u>
	<u>383.629</u>	<u>455.362</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	70.696
Andre finansielle omkostninger	<u>548.179</u>	<u>1.107.422</u>
	<u>548.179</u>	<u>1.178.118</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.363.294	-18.920
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.332.000</u>	<u>428.000</u>
	<u>31.294</u>	<u>409.080</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	28.071.682	27.940.698
Tilgang i årets løb	0	130.984
Afgang i årets løb	<u>-19.475.960</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>8.595.722</u>	<u>28.071.682</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	22.953.318	21.609.301
Årets regulering til dagsværdi	1.700.000	1.344.017
Afgang i årets løb, afhændede aktiver	<u>-19.249.040</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>5.404.278</u>	<u>22.953.318</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>14.000.000</u>	<u>51.025.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets ejendomme er beliggende i Helsinge og Hulmebæk. Ejendommene er udlejet til privat personer, som anvender ejendommen til beboelse.

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	4,5 %
------------------------------------	-------

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 2.600 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 15.634 t.kr. til 13.300 t.kr.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.698.998	27.553.552
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-180.000</u>	<u>-641.000</u>
	5.518.998	26.912.552
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.772.182</u>	<u>18.119.381</u>

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 33 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 170 t.kr., til sikkerhed for gæld til banken. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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 3.492 t.kr.

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