

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

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2021.

---

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 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 4. maj 2021

**Direktion**

Lars 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 2020 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 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 4. maj 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen  
statsautoriseret revisor  
mne32165

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lars Kristensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	U9K ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.863 t.kr. mod 2.844 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.028 t.kr. mod 419 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, 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.

### 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 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”.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 acontoskatte.

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 selskabsskatte 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huslejeindtægter	2.862.899	2.843.955
Andre eksterne omkostninger	-566.609	-560.000
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-569.498	-663.218
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.344.016	524.257
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.070.808</b>	<b>2.144.994</b>
1 Personaleomkostninger	-455.362	-379.264
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.615.446</b>	<b>1.765.730</b>
Andre finansielle indtægter	0	42
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.178.118	-1.308.662
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.437.328</b>	<b>457.110</b>
3 Skat af årets resultat	-409.080	-38.000
<b>Årets resultat</b>	<b>1.028.248</b>	<b>419.110</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.028.248	419.110
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.028.248</b>	<b>419.110</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	51.025.000	49.550.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.025.000</u>	<u>49.550.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>51.025.000</u></b>	<b><u>49.550.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos lejere	269.729	682.713
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	18.920	0
	Andre tilgodehavender	142.589	245.713
	Periodeafgrænsningsposter	54.589	54.177
	Tilgodehavender i alt	<u>485.827</u>	<u>982.603</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>485.827</u></b>	<b><u>982.603</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>51.510.827</u></b>	<b><u>50.532.603</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	12.652.247	11.624.001
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.777.247</b>	<b>11.749.001</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.515.000	4.087.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.515.000</b>	<b>4.087.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	26.912.552	24.964.124
Anden gæld	0	24.351
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.912.552	24.988.475
Kortfristet del af langfristet gæld	641.000	536.000
Gæld til pengeinstitutter	3.423.625	5.847.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.171	104.567
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.878.015	1.773.184
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.579	96.387
Anden gæld	1.319.638	1.350.080
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.306.028	9.708.127
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.218.580</b>	<b>34.696.602</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>51.510.827</b>	<b>50.532.603</b>

**6 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	11.204.891	11.329.891
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>419.110</u>	<u>419.110</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>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>12.652.247</b></u>	<u><b>12.777.247</b></u>

**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	449.790	337.264
Pensioner	0	36.238
Andre omkostninger til social sikring	5.572	5.762
	<u>455.362</u>	<u>379.264</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.696	73.546
Andre finansielle omkostninger	1.107.422	1.235.116
	<u>1.178.118</u>	<u>1.308.662</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-18.920	0
Årets regulering af udskudt skat	428.000	38.000
	<u>409.080</u>	<u>38.000</u>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	27.940.698	29.089.699
Tilgang i årets løb	130.984	163.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.312.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>28.071.682</u></b>	<b><u>27.940.699</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	21.609.301	22.360.301
Årets regulering til dagsværdi	1.344.017	587.000
Afgang i årets løb, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-1.338.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>22.953.318</u></b>	<b><u>21.609.301</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>51.025.000</u></b>	<b><u>49.550.000</u></b>

Ejendomsporteføljen sammensætter sig således:

Lokation	Type
Jyllingevej 42, Vanløse	Erhverv og beboelse
Lundgårdet 13-15, Vanløst	Eherv og beboelse
Præstevej 86-88, Helsingø	Beboelse
Humblebæk Strandvej 142, Humlebæk	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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,8
Højeste afkastprocent	5,7
Laveste afkastprocent	4,1

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 1.957 t.kr., under hensyntagen til gevinst på den tilhørende gæld.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	27.553.552	25.500.124
Heraf forfalder inden for 1 år	-641.000	-536.000
	<u>26.912.552</u>	<u>24.964.124</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.119.381</u>	<u>22.094.000</u>

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 51 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.700 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 0 t.kr.



## Noter

---

### 6. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 30 t.kr.

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