

U9K Invest ApS

Sølyst Allé 6, A, 2990 Nivå

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 27 95 69 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

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 2022

- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- Egenkapitalopgørelse
- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 8. maj 2023

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 2022 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 revisors 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 8. maj 2023

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 18. 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 685 t.kr. mod 2.023 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 350 t.kr. mod 2.857 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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 driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
1 Huslejeindtægter	684.749	2.023.317
Andre driftsindtægter	274.117	1.814.401
Andre eksterne omkostninger	-291.482	-1.577.224
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-210.640	-471.690
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	495.000	1.700.000
Bruttoresultat	951.744	3.488.804
3 Personaleomkostninger	-702.638	-673.030
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-24.133	0
Driftsresultat	224.973	2.815.774
Andre finansielle indtægter	422.082	620.557
Øvrige finansielle omkostninger	-198.960	-548.179
Resultat før skat	448.095	2.888.152
Skat af årets resultat	-98.036	-31.294
Årets resultat	350.059	2.856.858
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.856.858
Disponeret fra overført resultat	-149.941	0
Disponeret i alt	350.059	2.856.858

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	156.867	0
5	Investeringsejendomme	<u>14.495.000</u>	<u>14.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.651.867</u>	<u>14.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.651.867</u>	<u>14.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	226.480	285.942
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	362.462	3.547.218
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	9.240	0
	Andre tilgodehavender	40.091	182.190
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>40.723</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>638.273</u>	<u>4.056.073</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.459.240</u>	<u>8.220.702</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.097.513</u>	<u>12.276.775</u>
	Aktiver i alt	<u>21.749.380</u>	<u>26.276.775</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	15.359.163	15.509.104
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
	Egenkapital i alt	<u>15.984.163</u>	<u>15.634.104</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.289.000	1.183.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.289.000</u>	<u>1.183.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.962.547	5.518.998
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.962.547</u>	<u>5.518.998</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	180.000
	Gæld til pengeinstitutter	1	1
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.546	109.119
	Gæld til tilknyttede virksomheder	36.830	1.617
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	470	9.134
	Selskabsskat	1.276	3.363.294
	Anden gæld	322.675	277.508
	Periodeafgrænsningsposter	1.872	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>513.670</u>	<u>3.940.673</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.476.217</u>	<u>9.459.671</u>
	Passiver i alt	<u>21.749.380</u>	<u>26.276.775</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Huslejeindtægter		
Lejeindtægter erhverv	0	493.849
Lejeindtægter p-plads og garager	0	2.800
Lejeindtægter beboelsesejendom	684.749	1.403.496
Øvrige indtægter	0	123.172
	<u>684.749</u>	<u>2.023.317</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets regulering af ejendom til dagsværdi	495.000	1.700.000
	<u>495.000</u>	<u>1.700.000</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	696.312	666.938
Andre omkostninger til social sikring	6.326	6.092
	<u>702.638</u>	<u>673.030</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	181.000	0
Kostpris 31. december 2022	<u>181.000</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-24.133	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-24.133</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>156.867</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	8.595.722	28.071.682
Tilgang i årets løb	201.039	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-19.475.960</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>8.796.761</u>	<u>8.595.722</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	5.404.278	22.953.318
Årets regulering til dagsværdi	293.961	1.700.000
Afgang i årets løb, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-19.249.040</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>5.698.239</u>	<u>5.404.278</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>14.495.000</u>	<u>14.000.000</u>

Selskabets ejendomme er beliggende i Helsingør og Humlebæk. Ejendommene er udlejet til privatpersoner, som anvender ejendommen til beboelse.

Ejendommen i Humlebæk er værdiansat til salgspris realiseret i 2023.

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 handel 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%
Højeste afkastprocent	4,5%
Laveste 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.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.100 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 15.984 t.kr. til 14.304 t.kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.102.547	5.698.998
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-140.000</u>	<u>-180.000</u>
	<u>3.962.547</u>	<u>5.518.998</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>3.481.334</u>	 <u>4.772.182</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.961 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.495 t.kr.

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med U9K ApS, CVR-nr. 26 75 42 67, som er 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 kr.

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