



**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Møllegade 71  
6400 Sønderborg

**T** 7870 6400

**E** sonderborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

*FSR - danske revisorer*

## **UMTK INVEST ApS**

Jernet 37  
6000 Kolding

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2024

---

Peter Hansen Uldlall  
dirigent

CVR-nr. 29 41 98 33

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for UMTK INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. april 2024

### Direktion

Peter Hansen Uldlall  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i UMTK INVEST ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for UMTK INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 15. april 2024

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

René Leif Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33238

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel med ejendomme samt udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 321.391, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.819.801.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UMTK INVEST ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Indtægter vedrørende ydelser, der omfatter lejeindtægter, indregnes lineært, i takt med at ydelserne leveres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-50 år	2.489 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en levetid på under 1 år omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraxis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>520.062</b>	<b>465</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-70.098	-63
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>449.964</b>	<b>402</b>
Finansielle omkostninger		-37.685	-17
<b>Resultat før skat</b>		<b>412.279</b>	<b>385</b>
Skat af årets resultat		-90.888	-85
<b>Årets resultat</b>		<b>321.391</b>	<b>300</b>
Foreslået udbytte		122.000	118
Overført resultat		199.391	182
		<b>321.391</b>	<b>300</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.084.137	4.151
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.466	5
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.085.603</b>	<b>4.156</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.085.603</b>	<b>4.156</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.200	8
Andre tilgodehavender		2.925	3
Periodeafgrænsningsposter		7.312	7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.437</b>	<b>18</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>101.673</b>	<b>74</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>118.110</b>	<b>92</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.203.713</b>	<b>4.248</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		2.572.801	2.373
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	118
<b>Egenkapital</b>		<b>2.819.801</b>	<b>2.616</b>
Hensættelse til udskudt skat		409.654	399
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>409.654</b>	<b>399</b>
Gæld til realkreditinstitutter		450.305	623
Deposita		129.840	117
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>580.145</b>	<b>740</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1	188.000	198
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.800	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	176
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	10
Selskabsskat		58.190	21
Anden gæld		83.123	32
Periodeafgrænsningsposter		0	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>394.113</b>	<b>493</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>974.258</b>	<b>1.233</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.203.713</b>	<b>4.248</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	450.305	623
Langfristet del	450.305	623
Inden for et år	188.000	198
	<b>638.305</b>	<b>821</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	117.000	117
Mellem 1 og 5 år	12.840	0
Langfristet del	129.840	117
Kortfristet del	0	0
	<b>129.840</b>	<b>117</b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 638, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.084.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.430, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.430 deponeret til sikkerhed for bankgæld. Pr. 31. december 2023 er der indlån i pengeinstitut på tkr. 102.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Hansen Uldall

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen Uldall

Direktør

ID: d21e9776-7284-4218-8690-e5a85c04827c

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:44:38

Underskrevet med MitID



## René Leif Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Leif Jørgensen

Revisor

På vegne af Revisionscentret Sønderborg

ID: 8e29c400-abd6-4097-be35-58556383d2fe

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:50:07

Underskrevet med MitID



## Peter Hansen Uldall

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen Uldall

Dirigent

ID: d21e9776-7284-4218-8690-e5a85c04827c

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 15:09:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ab63f0YXKZm251704878

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).