

# **US Ejendomme ApS**

**Hunderupvej 147**

**5230 Odense M**

**CVR-nr. 31 16 10 61**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
9. juni 2023

---

Jakob Bødker  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for US Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. maj 2023

### Direktion

Jakob Bødker

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

US Ejendomme ApS  
Hunderupvej 147  
5230 Odense M

CVR-nr.: 31 16 10 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Odense

### Direktion

Jakob Bødker

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier i datterselskaber samt at drive produktion, handel, rådgivning, finansiering og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 11.599.868, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 32.257.559.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-34.422</b>	<b>-55.146</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		685.481	791.098
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		11.615.382	6.636.221
Finansielle indtægter	1	0	18.474
Finansielle omkostninger	2	-851.749	-563.484
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.414.692</b>	<b>6.827.163</b>
Skat af årets resultat	3	185.176	130.436
<b>Årets resultat</b>		<b>11.599.868</b>	<b>6.957.599</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.821.771	7.129.586
Overført resultat		578.097	-371.987
		<b>11.599.868</b>	<b>6.957.599</b>

**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.736.856	1.530.467
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>32.584.570</u>	<u>21.969.188</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>34.321.426</u></b>	<b><u>23.499.655</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>34.321.426</u></b>	<b><u>23.499.655</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		954.895	944.083
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.480.000	7.800.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>185.176</u>	<u>218.922</u>
<b>Tilgodehavende</b>		<b><u>9.620.071</u></b>	<b><u>8.963.005</u></b>
Værdipapirer		<u>305.043</u>	<u>271.981</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>305.043</u></b>	<b><u>271.981</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>19.549</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>9.925.114</u></b>	<b><u>9.254.535</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>44.246.540</u></b>	<b><u>32.754.190</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		30.685.277	19.863.506
Overført resultat		1.247.282	669.185
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>32.257.559</u></b>	<b><u>20.857.691</u></b>
Kreditinstitutter		1.656.392	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		601.340	560.037
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		580.534	2.589.859
Selskabsskat		0	88.486
Anden gæld		<u>9.150.715</u>	<u>8.658.117</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.988.981</u></b>	<b><u>11.896.499</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.988.981</u></b>	<b><u>11.896.499</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>44.246.540</u></b>	<b><u>32.754.190</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	19.863.506	669.185	200.000	20.857.691
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	10.821.771	578.097	200.000	11.599.868
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>30.685.277</b>	<b>1.247.282</b>	<b>200.000</b>	<b>32.257.559</b>

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	12.733.920	1.041.172	200.000	14.100.092
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	7.129.586	-371.987	200.000	6.957.599
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>19.863.506</b>	<b>669.185</b>	<b>200.000</b>	<b>20.857.691</b>

**Noter**

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>18.474</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>18.474</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>851.749</u>	<u>563.484</u>
	<b><u>851.749</u></b>	<b><u>563.484</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-185.176</u>	<u>-130.436</u>
	<b><u>-185.176</u></b>	<b><u>-130.436</u></b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	205.000	205.000
Kostpris 31. december 2022	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.325.467	832.102
Årets resultat	685.481	791.098
Udbytte modtaget	<u>-479.092</u>	<u>-297.733</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>1.531.856</u>	<u>1.325.467</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>1.736.856</u></b>	<b><u>1.530.467</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BP 18 ApS	Odense	100%	1.339.325	367.951
USE Invest ApS	Odense	100%	397.530	317.530

	2022 kr.	2021 kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	3.431.149	3.411.149
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>20.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.431.149</u>	<u>3.431.149</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	18.538.039	11.901.818
Årets resultat	11.615.382	6.636.221
Udbytte modtaget	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>29.153.421</u>	<u>18.538.039</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>32.584.570</u></b>	<b><u>21.969.188</u></b>

## Noter

### 6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling afselskabsskat mv.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen kendte.

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for US Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

#### 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.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

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

#### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### 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

##### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

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