

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **United Ejendomme ApS**

**Utkesvej 19  
3400 Hillerød**

---

**CVR-nr. 38 22 33 80**

---

**Årsrapport for perioden  
1. januar 2018 - 31. december 2018**

---

**(2. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 7. februar 2019

---

Dirigent Claus Thomsen

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** United Ejendomme ApS  
Utkesvej 19  
3400 Hillerød

---

**Regnskabsår** 1. januar 2018 - 31. december 2018

---

**Direktion** Claus Wolder Kjær Thomsen

---

**Revisor** CCH Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 for United Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Hillerød, den 7. februar 2019

**Direktion:**

---

Claus Wolder Kjær Thomsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i United Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for United Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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.

Hørsholm, den 7. februar 2019

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Jensen

Registreret revisor, MNE-nr.: 5761

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsvirksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret

Årets indtjening reflekterer det valgte aktivitetsniveau, og er som forventet. Det kommende år forventes højere indtjening.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for United Ejendomme ApS for 1. januar 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

I det dette er selskabets første regnskabsår er sammenligningstal ikke anført. Anvendt regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid på 50 år.

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 andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ledelsen har valgt i året 2018 at opskrive ejendommene, for at få et mere retvisende billede af regnskabet. Værdiforøgelsen må antages at være af varig karakter. Opskrivningen påvirker egenkapitalen efter skat med tkr. 3.557.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i selskabets pengeinstitut samt kontante

### Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Selskabet indregner forslag til udbytte for regnskabsåret som gæld i balancen.

### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Resultatopgørelse for 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	2018	2016/2017 (13 mdr.)
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	422.621	-14.051
3 Af- og nedskrivninger .....	60.353	33.585
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	362.268	-47.636
Finansielle indtægter.....	6.095	0
Finansielle omkostninger.....	149.532	310.265
<b>Resultat før skat</b> .....	218.831	-357.901
4 Skat af årets resultat.....	48.271	-86.127
<b>Årets resultat</b> .....	<b>170.560</b>	<b>-271.774</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	170.560	-271.774
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>170.560</b>	<b>-271.774</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Aktiver

Note	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
3 Grunde og bygninger.....	9.958.496	7.850.001
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>9.958.496</u>	<u>7.850.001</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>9.958.496</u>	<u>7.850.001</u>
Tilgode fra salg og tjenesteydelser.....	4.395	5.395
Andre tilgodehavender.....	4.273.238	96.086
Periodeafgrænsningsposter.....	0	8.479
<b>Tilgodehavender.....</b>	<u>4.277.633</u>	<u>109.960</u>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<u>1.793.880</u>	<u>565.611</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u>6.071.513</u>	<u>675.571</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u>16.030.009</u>	<u>8.525.572</u>

## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

Note	31.12.2018	31.12.2017
5		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	466.436	-271.774
Reserve for opskrivninger.....	3.768.109	2.331.336
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4.284.545</b>	<b>2.109.562</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	1.026.891	571.429
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.026.891</b>	<b>571.429</b>
Prioritetsgæld .....	6.046.146	4.084.149
Kortfristet del af langfristet gæld.....	235.514	156.580
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.810.632</b>	<b>3.927.569</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	235.514	156.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	299.403	426.582
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.307.486	85.585
Selskabsskat.....	158.158	0
Anden gæld.....	1.907.380	1.248.265
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4.907.941</b>	<b>1.917.012</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>10.718.573</b>	<b>5.844.581</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>16.030.009</b>	<b>8.525.572</b>

2 Væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Reserver for opskrivnings- henlæggelser	I alt
2016/2017				
Egenkapital primo.....	50.000			50.000
Årets resultat.....		-271.774		-271.774
Årets opskrivning.....			2.988.892	2.988.892
Skat af egenkapitalbevægelser.....		0	-657.556	-657.556
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-271.774</b>	<b>2.331.336</b>	<b>2.109.562</b>
2018				
Egenkapital primo.....	50.000	-271.774	2.331.336	2.109.562
Årets resultat.....		170.560		170.560
Årets opskrivning.....			4.560.984	4.560.984
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-1.003.416	-1.003.416
Avance salg ejendomme tidligere opskrevet.		727.756		727.756
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-160.106		-160.106
Tidligere årets opskrivinger tilbageført.....			-2.718.968	-2.718.968
Udskudt skat af tidligere opskrivinger.....		0	598.173	598.173
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>466.436</b>	<b>3.768.109</b>	<b>4.284.545</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

### 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsvirksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

	2018	2016/2017
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo.....	4.894.694	0
Årets tilgang.....	5.493.551	4.894.694
Årets afgang.....	-5.229.285	0
Kostpris pr. 31.12.2018.....	5.158.960	4.894.694
Akkumulerede opskrivninger primo.....	2.988.892	0
Årets opskrivninger.....	4.560.984	2.988.892
Opskrivning vedr. afgang.....	-2.718.968	0
Akkumulerede opskrivninger ultimo.....	4.830.908	2.988.892
Akkumulerede afskrivninger primo.....	33.585	0
Årets afskrivninger.....	60.353	33.585
Afskrivninger vedr. afgang.....	-62.566	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo.....	31.372	33.585
<b>Bogført værdi ultimo.....</b>	<b>9.958.496</b>	<b>7.850.001</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	158.158	0
Regulering i udskudt skat.....	-109.887	-86.127
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>48.271</b>	<b>-86.127</b>

Der er betalt t.dkk 0 i dansk selskabsskat i regnskabsåret.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000

Virksomhedskapitalen er udstedt i anparter á dkk 1.000 eller multipla heraf.

<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Restgæld.....	6.046.146	4.084.149
Kortfristet.....	235.514	-156.580
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2018.....</b>	<b><u>6.281.660</u></b>	<b><u>3.927.569</u></b>

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 4.690 efter mere end fem år.

### 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på tkr. 6.046 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på tkr. 9.958. Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden United 5 Holding ApS, som er administrationsselskab . Selskabet hæfter solidarisk med koncernvirksomhederne for betaling af kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Der er ingen eventualforpligtelser

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.

## Claus Wolder Kjær Thomsen

---

Som Direktør

NEM ID

PID: 9208-2002-2-353162386216

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2019 kl.: 14:08:37

Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: f7faa3e5QJlq17806017