

United Ejendomme ApS

**Utkesvej 19
3400 Hillerød**

CVR-nr. 38 22 33 80

**Årsrapport for perioden
24. november 2016 - 31. december 2017**

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 5. marts 2018

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 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet United Ejendomme ApS
Utkesvej 19
3400 Hillerød

Regnskabsår 24. november 2016 - 31. december 2017

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 24. november 2016 - 31. december 2017 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 5. marts 2018

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 24. november 2016 - 31. december 2017 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 5. marts 2018

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 24. november 2016 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ledelsen har valgt i året 2017 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. 2.304.

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 24. november 2016 - 31. december 2017

Note	2017
	(13 mdr.)
Bruttofortjeneste	-14.051
2 Af- og nedskrivninger	33.585
Resultat før finansielle poster	-47.636
Finansielle indtægter.....	0
Finansielle omkostninger.....	310.265
Resultat før skat	-357.901
3 Skat af årets resultat.....	-86.127
Årets resultat	-271.774
Resultatdisponering:	
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0
Overført resultat.....	-271.774
Disponeret i alt	-271.774

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

Note	31.12.2017
2 Grunde og bygninger.....	7.850.001
Materielle anlægsaktiver i alt	7.850.001
Anlægsaktiver i alt.....	7.850.001
Tilgode fra salg og tjenesteydelser.....	5.395
Andre tilgodehavender.....	96.086
Selskabsskat.....	0
Periodeafgrænsningsposter.....	8.479
Tilgodehavender.....	109.960
Likvide beholdninger i alt.....	565.611
Omsætningsaktiver i alt.....	675.571
Aktiver i alt.....	8.525.572

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

Note	<u>31.12.2017</u>
4 Virksomhedskapital.....	50.000
Overført resultat.....	-271.774
Reserve for opskrivninger.....	<u>2.331.336</u>
Egenkapital i alt	<u>2.109.562</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>571.429</u>
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	<u>571.429</u>
Prioritetsgæld	4.084.149
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>156.580</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.927.569</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	156.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	426.582
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	85.585
Selskabsskat.....	0
Anden gæld.....	<u>1.248.265</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.917.012</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.844.581</u>
Passiver i alt.....	<u>8.525.572</u>

1 Væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserver for opskrivnings- henlæggelser</u>	<u>I alt</u>
2016/2017				
Egenkapital primo.....	50.000	0	0	50.000
Årets resultat.....		-271.774		-271.774
Årets opskrivning.....			2.988.892	2.988.892
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-657.556	-657.556
Afskrivning på opskrivning.....				
Egenkapital ultimo.....	<u>50.000</u>	<u>-271.774</u>	<u>2.331.336</u>	<u>2.109.562</u>

Noter

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017</u>
2 Grunde og bygninger	
Kostpris primo.....	0
Årets tilgang.....	<u>4.894.694</u>
Kostpris pr. 31.12.2017.....	<u>4.894.694</u>
Akkumulerede opskrivninger primo.....	0
Årets opskrivninger.....	<u>2.988.892</u>
Akkumulerede opskrivninger ultimo.....	<u>2.988.892</u>
Akkumulerede afskrivninger primo.....	0
Årets afskrivninger.....	<u>33.585</u>
Akkumulerede afskrivninger ultimo.....	<u>33.585</u>
Bogført værdi ultimo.....	<u>7.850.001</u>
3 Skat af årets resultat	
Aktuel skat.....	0
Regulering i udskudt skat.....	<u>-86.127</u>
Skat af årets resultat.....	<u>-86.127</u>

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

Noter

	<u>2017</u>
4 Virksomhedskapital	
Virksomhedskapital.....	<u>50.000</u>

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

5 Langfristede gældsforpligtelser	
Restgæld.....	4.084.149
Kortfristet.....	<u>-156.580</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2017.....	<u>3.927.569</u>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 3.320 efter mere end fem år.

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på tkr. 4.084 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på tkr. 7.850. 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