

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

United Ejendomme ApS

Utkesvej 19
3400 Hillerød

CVR-nr. 38 22 33 80

Årsrapport for 2019

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14. februar 2020

Claus Wolder Kjær Thomsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet United Ejendomme ApS
Utkesvej 19
3400 Hillerød

Regnskabsår 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion Claus Wolder Kjær Thomsen

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

Pengeinstitut Andelskassen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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 14. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 14. februar 2020

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

Ledelsen har i indeværende år valgt at ændre regnskabsprincip på investeringsejendommene fra kostpris til dagsværdi. Der har ikke i regnskabsåret været andre 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 en positiv 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 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedr. indregning af grunde og bygninger fra kostpris til dagsværdi. Sammenligningstallene fra sidste år er ligeledes ændret. Ændringen har en positiv påvirkning i resultatopgørelsen i indeværende år på tkr. 1.815 og sidste år på tkr. 1.499. Der er sket en ændring i egenkapitalen således at de bundene reserver vedr. opskrivningshenlæggelse er overført til frie reserver. Størrelsen på egenkapitalen er ikke blevet påvirket af ændringen.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdiberegningen er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente.

Dagsværdien beregnes ud nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen, efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af dattervirksomhedens resultat. Ændringer i dattervirksomhedens egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, anføres det resterende beløb under hensættelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationseværdi.

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 2019 - 31. december 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste.....	195.943	422.621
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster.....	195.943	422.621
Resultat i associerede virksomheder.....	846.830	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	2.194.056	1.844.229
Finansielle indtægter.....	0	6.095
Finansielle omkostninger.....	<u>411.414</u>	<u>149.532</u>
Resultat før skat.....	2.825.415	2.123.413
3 Skat af årets resultat.....	<u>436.211</u>	<u>454.001</u>
Årets resultat.....	<u>2.389.204</u>	<u>1.669.412</u>
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	<u>2.389.204</u>	<u>1.669.412</u>
Disponeret i alt.....	<u>2.389.204</u>	<u>1.669.412</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

Note	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
2 Investeringsejendomme.....	24.049.762	9.958.496
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.049.762</u>	<u>9.958.496</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.238.497	0
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	<u>1.238.497</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt.....	<u>25.288.259</u>	<u>9.958.496</u>
Tilgodehavende i associerede virksomheder..	100.000	0
Tilgode fra salg og tjenesteydelser.....	0	4.395
Andre tilgodehavender.....	102.624	4.317.901
Tilgodehavender.....	<u>202.624</u>	<u>4.322.296</u>
Likvide beholdninger i alt.....	<u>307.445</u>	<u>1.793.880</u>
Omsætningsaktiver i alt.....	<u>510.069</u>	<u>6.116.176</u>
Aktiver i alt.....	<u>25.798.328</u>	<u>16.074.672</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

Note	31.12.2019	31.12.2018
4 Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	6.623.749	4.234.545
Forslag til udbytte.....	0	0
5 Egenkapital i alt	6.673.749	4.284.545
Ansvarlig lånekapital.....	5.459.121	0
Hensættelser til udskudt skat.....	1.463.102	1.026.891
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	1.463.102	1.026.891
Prioritetsgæld	8.006.329	6.046.146
Kortfristet del af langfristet gæld.....	289.517	235.514
Andre langfristede gældsforpligtelser	7.716.812	5.810.632
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.639.035	6.837.523
Kortfristet del af langfristet gæld.....	289.517	235.514
Bankgæld.....	3.727.978	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	61.247	299.403
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	2.307.486
Selskabsskat.....	158.405	158.158
Anden gæld.....	248.397	1.952.043
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.485.544	4.952.604
Gældsforpligtelser i alt	19.124.579	11.790.127
Passiver i alt.....	25.798.328	16.074.672

1 Personaleomkostninger

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Reserver for opskrivnings- henlæggelser	I alt
2018				
Egenkapital primo.....	50.000	-271.774	2.331.336	2.109.562
Årets resultat.....		1.669.412		1.669.412
Ændring af regnskabspraksis.....		2.269.257	-2.331.336	-62.079
Årets opskrivning.....				0
Skat af egenkapitalbevægelser.....				0
Opløsning af tidligere års opskrivning.....		727.756		727.756
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-160.106		-160.106
Egenkapital ultimo.....	50.000	4.234.545	0	4.284.545
2019				
Egenkapital primo.....	50.000	4.234.545	0	4.284.545
Årets resultat.....		2.389.204		2.389.204
Årets opskrivning.....				0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		0		0
Egenkapital ultimo.....	50.000	6.623.749	0	6.673.749

Noter

1 Personaleomkostninger

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

	2019	2018
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	5.158.960	4.894.694
Årets tilgang.....	11.947.210	5.493.551
Årets afgang.....	-50.000	-5.229.285
	<u>17.056.170</u>	<u>5.158.960</u>
Kostpris pr. 31.12.2019.....		
Værdiregulering primo.....	4.799.536	2.955.307
Årets værdireguleringer.....	2.194.056	1.844.229
	<u>6.993.592</u>	<u>4.799.536</u>
Akkumulerede opskrivninger ultimo.....		
	<u>6.993.592</u>	<u>4.799.536</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019....	<u>24.049.762</u>	<u>9.958.496</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret værdiansættelsesmodel:

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 3 år vurderes at udgøre tkr. 880 samlet set for de 6 af ejendommene, hvilket dels er beregnet ud fra faktiske lejeniveau og driftsomkostninger og dels ud fra budgetterede forhold for nyindkøbte ejendomme.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5-5,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarked på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendommene består af 8 udlejningsejendomme beliggende 5 stk. i Hillerød, 1 stk. i Fredensborg, 1 stk. i Væggerløse og 1 stk. i vejby.

2 af ejendommene er værdiansat til salgspris vurderet af ekstern ejendomsmægler.

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat.....	0	158.158
Regulering i udskudt skat.....	436.211	295.843
	<u>436.211</u>	<u>454.001</u>
Skat af årets resultat.....	<u>436.211</u>	<u>454.001</u>

Der er betalt t.dkk 158 i dansk selskabsskat i regnskabsåret.

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital.....	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

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

5 Ansvarlig lånekapital	<u>5.459.121</u>	<u>0</u>
--------------------------------	------------------	----------

Kapitalejerne i selskabet har indskudt ansvarlig lånekapital. Lånene træder tilbage for en bankforbindelse. Ansvarlige lån måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Lånet er afdragsfrit, men forventes indfriet når likviditeten tillader det.

5 Andre Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	7.716.812	5.810.632
Kortfristet - vedr. prioritetsgæld.....	<u>289.517</u>	<u>235.514</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2019.....	<u>8.006.329</u>	<u>6.046.146</u>

Af andre langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 6.558 efter mere end fem år.

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på t.dkk 8.006 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.dkk 12.685. 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: 14-02-2020 kl.: 09:43:02
Underskrevet med NemID

Claus Wolder Kjær Thomsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-353162386216
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2020 kl.: 09:43:02
Underskrevet med NemID

Claus Jensen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-880938449356
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2020 kl.: 09:54:13
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 97d7ddc8TZXU49727937