

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

**Løngangsgade 21B
3400 Hillerød**

CVR-nr. 38 22 33 80

Årsrapport for 2022

(6. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28. februar 2023**

Claus Wolder Kjær Thomsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet United Ejendomme ApS
Løngangsgade 21B
3400 Hillerød

Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion Claus Wolder Kjær Thomsen

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

Pengeinstitut Vestjysk Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Hillerød, den 28. februar 2023

Direktion:

Claus Wolder Kjær Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i United Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for United Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 28. februar 2023

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 som forventet. Det kommende år forventes et forbedret resultat før finansielle poster, men en mindre værdiregulering af ejendomme.

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 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

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, kursreguleringer, finansielle gebyr mv.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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 erhvervsejendomme 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 kapitalinteresser 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)

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i selskabets pengeinstitut samt kontante beholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld

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

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%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelse for 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste.....	1.780.307	1.480.616
1 Personaleomkostninger.....	345.820	1.284.396
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>3.931</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.434.487	192.289
Resultat af kapitalandele.....	775.967	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	1.016.271	4.261.937
Finansielle indtægter.....	414.067	0
Finansielle omkostninger.....	<u>498.942</u>	<u>603.289</u>
Resultat før skat.....	3.141.850	3.850.937
3 Skat af årets resultat.....	<u>524.650</u>	<u>850.104</u>
Årets resultat.....	<u>2.617.200</u>	<u>3.000.833</u>
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	<u>2.617.200</u>	<u>3.000.833</u>
Disponeret i alt.....	<u>2.617.200</u>	<u>3.000.833</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

Note	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
4 Investeringsejendomme.....	55.426.101	46.470.229
Materielle anlægsaktiver i alt	55.426.101	46.470.229
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	829.585	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....	5.623.046	0
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	6.452.631	0
Anlægsaktiver i alt.....	61.878.732	46.470.229
Andre tilgodehavender.....	7.556	1.201
Tilgodehavender.....	7.556	1.201
Likvide beholdninger i alt.....	1.936.784	9.386.227
Omsætningsaktiver i alt.....	1.944.340	9.387.428
Aktiver i alt.....	63.823.072	55.857.657

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

Note	31.12.2022	31.12.2021
5		
Virksomhedskapital.....	70.000	70.000
Overført resultat.....	23.537.080	20.919.880
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Egenkapital i alt	23.607.080	20.989.880
Hensættelser til udskudt skat.....	2.898.062	2.674.482
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	2.898.062	2.674.482
6		
Prioritetsgæld	30.079.560	23.431.979
Kortfristet del af langfristet gæld.....	980.000	900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	29.099.560	22.531.979
6		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	980.000	900.000
Bankgæld.....	0	2.476.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	57.570	145.766
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	700.000	536.500
Selskabsskat.....	606.095	1.505.025
Anden gæld.....	5.874.705	4.097.922
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.218.370	9.661.316
Gældsforpligtelser i alt	40.215.992	34.867.777
Passiver i alt.....	63.823.072	55.857.657

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2021			
Egenkapital primo.....	60.000	15.429.047	15.489.047
Kapitalforhøjelse.....	10.000	2.490.000	2.500.000
Årets resultat.....		3.000.833	3.000.833
Egenkapital ultimo.....	70.000	20.919.880	20.989.880
2022			
Egenkapital primo.....	70.000	20.919.880	20.989.880
Årets resultat.....		2.617.200	2.617.200
Udbytte.....			0
Egenkapital ultimo.....	70.000	23.537.080	23.607.080

Noter

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager.....	344.937	1.276.103
Pension.....	189	6.577
Andre omkostninger til social sikring.....	694	1.716
Personaleomkostninger i alt.....	345.820	1.284.396
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	2
2 Dagsværegulering		
Regulering afkastrelateret.....	2.416.271	1.024.649
Tilbageført værdireguleringer ved salg.....	-1.400.000	-2.599.203
Realiseret avance.....	0	5.836.491
Dagsværdireguleringer i alt.....	1.016.271	4.261.937
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	301.070	1.126.334
Regulering i udskudt skat.....	223.580	-276.230
Skat af årets resultat.....	524.650	850.104
Der er betalt t.dkk 1.126 i selskabsskat i regnskabsåret.		
4 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	34.292.729	39.745.311
Årets tilgang.....	8.039.601	16.108.671
Årets afgang.....	-100.000	-21.561.253
Kostpris pr. 31.12.2022.....	42.232.330	34.292.729
Værdiregulering primo.....	12.177.500	13.752.054
Tilbageførte værdireguleringer vedr. salg.....	-1.400.000	-2.599.203
Årets værdireguleringer.....	2.416.271	1.024.649
Akkumulerede værdireguleringer ultimo.....	13.193.771	12.177.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022....	55.426.101	46.470.229

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

Noter

4 Investeringsejendomme, fortsat

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 3 år vurderes at udgøre tkr. 2.140 samlet set for de 5 ejendomme, 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% - 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarked på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendommene består af 6 udlejningsejendomme beliggende 3 stk. i Hillerød, 1 stk. i Vanløse, 1. stk. i Præstø og 1 stk. i Frederikssund samt en byggegrund.

Afvigelse ved anden kapitalafkastsats:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 57.958.816

Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 52.620.257

5 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der er tre gældbreve på henholdsvis tkr.800, tkr. 1.630 og tkr. 2.150, som er ansvarlig lånekapital til to kapitalinteresser, lånene forrentes med 3 % p.a. og står tilbage i forhold til anden gæld. Lånet er afdragsfrit og kan tidligst kræves indfriet den 1. januar 2030 og 1. januar 2032, med mindre de ejendomme lånene er ydet til bliver solgt før.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital.....	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>

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

6 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld	29.099.560	22.531.979
Kortfristet - vedr. prioritetsgæld.....	<u>980.000</u>	<u>900.000</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2022.....	<u>30.079.560</u>	<u>23.431.979</u>

Af andre langfristet nominel gæld forfalder mio.dkk 25 efter mere end fem år.

7 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Prioritetsgæld med restgæld på mio.dkk 30,1 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på mio.dkk 55,5. Selskabet er sambeskattet med et datterselskab samt modervirksomheden United 5 Holding ApS, som er administrationsselskab. Selskabet hæfter solidarisk med koncernvirksomhederne for betaling af kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Selskabet har forpligtet sig til en tilbagetrædelse overfor bankforbindelsen overfor et datterselskabs bankengagement med samme bankforbindelse. Selskabet har et tilgodehavende på tkr. 800 i dette datterselskab.

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 Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Wolder Kjær Thomsen

Direktør

ID: 223c73a8-f81b-485d-95d9-3fdc4f4e73bb

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 20:12:44

Underskrevet med MitID



Claus Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Wolder Kjær Thomsen

Dirigent

ID: 223c73a8-f81b-485d-95d9-3fdc4f4e73bb

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 20:12:44

Underskrevet med MitID



Claus Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Jensen

Revisor

ID: 4b858baf-6b8e-4878-b135-3fd07ee5acfd

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 20:44:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 990074PyKUu249511402

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.