

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**

**Løngangsgade 21B  
3400 Hillerød**

---

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

---

**Årsrapport for 2021**

---

**(5. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 1. februar 2022**

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 2021 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** United Ejendomme ApS  
Løngangsgade 21B  
3400 Hillerød

---

**Regnskabsår** 1. januar 2021 - 31. december 2021

---

**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 2021 - 31. december 2021 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 revision er opfyldt.

Hillerød, den 1. februar 2022

**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 2021 - 31. december 2021 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 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.

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 1. februar 2022

### **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 finansielleposter, 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 2021 - 31. december 2021 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.

### 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 nettorealiseringsværdi.

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 2021 - 31. december 2021

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	1.472.116	1.027.028
1 Personaleomkostninger.....	1.284.396	191.792
Af- og nedskrivninger .....	3.931	4.869
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	183.789	830.367
Resultat i kapitalinteresser.....	0	-334.330
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	4.261.937	7.419.215
Finansielle omkostninger.....	594.789	509.855
<b>Resultat før skat.....</b>	3.850.937	7.405.397
3 Skat af årets resultat.....	850.104	1.707.896
<b>Årets resultat.....</b>	<b>3.000.833</b>	<b>5.697.501</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	3.000.833	5.697.501
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>3.000.833</b>	<b>5.697.501</b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Aktiver

Note	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	11.931
4 Investeringsejendomme.....	<u>46.470.229</u>	<u>53.497.365</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>46.470.229</u>	<u>53.509.296</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>46.470.229</u>	<u>53.509.296</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>1.201</u>	<u>93.549</u>
<b>Tilgodehavender.....</b>	<u>1.201</u>	<u>93.549</u>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<u>9.386.227</u>	<u>1.689.808</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u>9.387.428</u>	<u>1.783.357</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>55.857.657</b></u>	<u><b>55.292.653</b></u>

## Balance pr. 31. december 2021

### Passiver

Note	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
5 Virksomhedskapital.....	70.000	60.000
Overført resultat.....	20.919.880	15.429.047
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>20.989.880</u>	<u>15.489.047</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	2.674.482	2.950.712
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>2.674.482</u>	<u>2.950.712</u>
6 Prioritetsgæld .....	23.431.979	29.609.793
Kortfristet del af langfristet gæld.....	900.000	892.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>22.531.979</u>	<u>28.716.804</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld.....	900.000	892.989
Bankgæld.....	2.476.103	1.254.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	145.766	680.602
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	536.500	2.205.694
Selskabsskat.....	1.505.025	378.691
Anden gæld.....	4.097.922	2.724.091
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>9.661.316</u>	<u>8.136.090</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>34.867.777</u>	<u>39.803.606</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u>55.857.657</u>	<u>55.292.653</u>
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2020			
Egenkapital primo.....	50.000	6.623.749	6.673.749
Kapitalforhøjelse.....	10.000	3.107.797	3.117.797
Årets resultat.....		5.697.501	5.697.501
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>60.000</u>	<u>15.429.047</u>	<u>15.489.047</u>
2021			
Egenkapital primo.....	60.000	15.429.047	15.489.047
Andre værdireguleringer af egenkapitalen....			0
Betalt udbytte.....			0
Kapitalforhøjelse.....	10.000	2.490.000	2.500.000
Årets resultat.....	0	3.000.833	3.000.833
Udbytte.....			0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>70.000</u>	<u>20.919.880</u>	<u>20.989.880</u>

## Noter

	2021	2020
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager.....	1.276.103	189.274
Pension.....	6.577	2.272
Andre omkostninger til social sikring.....	1.716	246
	<u>1.284.396</u>	<u>191.792</u>
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>		
	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Dagsværegulering</b>		
Regulering afkastrealateret.....	1.024.649	7.991.246
Tilbageført værdireguleringer ved salg.....	-2.599.203	-1.243.628
Realiseret avance.....	5.836.491	671.597
	<u>4.261.937</u>	<u>7.419.215</u>
<b>Dagsværdireguleringer i alt.....</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	1.126.334	220.286
Regulering i udskudt skat.....	-276.230	1.487.610
	<u>850.104</u>	<u>1.707.896</u>
<b>Skat af årets resultat.....</b>		
Der er betalt t.dkk 220 i selskabsskat i regnskabsåret.		
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	39.745.311	17.056.169
Årets tilgang.....	16.108.671	32.790.865
Årets afgang.....	-21.561.253	-10.101.723
	<u>34.292.729</u>	<u>39.745.311</u>
Kostpris pr. 31.12.2021.....		
Værdiregulering primo.....	13.752.054	6.993.592
Tilbage førte værdireguleringer vedr. salg.....	-2.599.203	-1.243.628
Årets værdireguleringer.....	1.024.649	8.002.090
	<u>12.177.500</u>	<u>13.752.054</u>
Akkumulerede værdireguleringer ultimo.....		
	<u>46.470.229</u>	<u>53.497.365</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021....</b>		

Anvendte nøgelfaktorer 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. 1.876 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 4,0% - 4,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarked på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendommene består af 5 udlejningsejendomme beliggende 3 stk. i Hillerød, 1 stk. i Vanløse og 1 stk. i Frederikssund samt en byggegrund.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital.....	70.000	60.000

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

### 6 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld .....	22.531.979	28.716.804
Kortfristet - vedr. prioritetsgæld.....	900.000	892.989
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2021.....</b>	<b><u>23.431.979</u></b>	<b><u>29.609.793</u></b>

Af andre langfristet nominel gæld forfalder mio.dkk 18,8 efter mere end fem år.

### 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på mio.dkk 23,4 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på mio.dkk 46,5. Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden United 5 Holding ApS, som er administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med koncernvirksomhederne for betaling af kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Der er udstedt en bankgaranti på mio.kr. 2,6 vedr. køb af ejendom i år 2022.

Der er ingen eventualforpligtelser