

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 2020**

---

**(4. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25. januar 2021**

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 2020 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar 2020 - 31. december 2020

---

**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 2020 - 31. december 2020 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 25. januar 2021

**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 2020 - 31. december 2020 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 revisorer's 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 25. januar 2021

### **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 bedre end 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 2020 - 31. december 2020 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.

### 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.

### Finansielle poster

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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 erhvervssejendomme inden for det geografiske område hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 "Nettopskrivning 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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 2020 - 31. december 2020

Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	1.027.028	195.943
1 Personaleomkostninger.....	191.792	0
Af- og nedskrivninger .....	4.869	0
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	830.367	195.943
Resultat i associerede virksomheder.....	-334.330	846.830
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	7.419.215	2.194.056
Finansielle indtægter.....	0	0
Finansielle omkostninger.....	509.855	411.414
<b>Resultat før skat.....</b>	7.405.397	2.825.415
4 Skat af årets resultat.....	1.707.896	436.211
<b>Årets resultat.....</b>	<b>5.697.501</b>	<b>2.389.204</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	5.697.501	2.389.204
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>5.697.501</b>	<b>2.389.204</b>

## Balance pr. 31. december 2020

### Aktiver

Note	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	11.931	0
3 Andre anlæg og driftsmateriel.....	53.497.365	24.049.761
Investeringsejendomme.....	<u>53.509.296</u>	<u>24.049.761</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>53.509.296</u>	<u>24.049.761</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	1.238.497
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>0</u>	<u>1.238.497</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>53.509.296</u>	<u>25.288.258</u>
Tilgodehavende i associerede virksomheder..	0	100.000
Andre tilgodehavender.....	93.549	102.624
<b>Tilgodehavender.....</b>	<u>93.549</u>	<u>202.624</u>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<u>1.689.808</u>	<u>307.445</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u>1.783.357</u>	<u>510.069</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u>55.292.653</u>	<u>25.798.327</u>

## Balance pr. 31. december 2020

### Passiver

Note	31.12.2020	31.12.2019	
5	Virksomhedskapital.....	60.000	50.000
	Overført resultat.....	15.429.047	6.623.749
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
6	<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>15.489.047</b>	<b>6.673.749</b>
	Hensættelser til udskudt skat.....	2.950.712	1.463.102
	<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>2.950.712</b>	<b>1.463.102</b>
	Langfristet ansvarlig lånekapital.....	0	5.459.121
6	Prioritetsgæld .....	29.609.793	8.006.329
	Kortfristet del af langfristet gæld.....	892.989	289.517
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>28.716.804</b>	<b>13.175.933</b>
6	Kortfristet del af langfristet gæld.....	892.989	289.517
	Bankgæld.....	1.254.023	3.727.978
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	680.602	61.246
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.093.360	0
	Selskabsskat.....	378.691	158.405
	Anden gæld.....	836.425	248.397
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8.136.090</b>	<b>4.485.543</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>39.803.606</b>	<b>19.124.578</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>55.292.653</b>	<b>25.798.327</b>

1 Personaleomkostninger

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
2019				
Egenkapital primo.....	50.000	4.234.545	0	4.284.545
Årets resultat.....		<u>2.389.204</u>		<u>2.389.204</u>
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>50.000</u>	<u>6.623.749</u>	<u>0</u>	<u>6.673.749</u>
2020				
Egenkapital primo.....	50.000	6.623.749	0	6.673.749
Kapitalforhøjelse.....	10.000	3.107.797		3.117.797
Årets resultat.....		5.697.501		5.697.501
Udbytte.....				<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>60.000</u>	<u>15.429.047</u>	<u>0</u>	<u>15.489.047</u>

## Noter

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	2020	2019
	Løn og gager.....	189.274	0
	Andre omkostninger til social sikring.....	2.518	0
	<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>191.792</b>	<b>0</b>
	<b>Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Dagsværegulering</b>		
	Regulering afkastrealiseret.....	7.991.246	2.194.056
	Tilbageført værdireguleringer ved salg.....	-1.243.628	0
	Realiseret avance.....	671.597	0
	<b>Dagsværdireguleringer i alt.....</b>	<b>7.419.215</b>	<b>2.194.056</b>
<b>3</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris primo.....	17.056.169	5.158.960
	Årets tilgang.....	32.790.865	11.947.209
	Årets afgang.....	-10.101.723	-50.000
	Kostpris pr. 31.12.2020.....	39.745.311	17.056.169
	Værdiregulering primo.....	6.993.592	4.799.536
	Tilbage førte værdireguleringer vedr. salg.....	-1.243.628	0
	Årets værdireguleringer.....	8.002.090	2.194.056
	Akkumulerede værdireguleringer ultimo.....	13.752.054	6.993.592
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020....</b>	<b>53.497.365</b>	<b>24.049.761</b>

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 3 år vurderes at udgøre tkr. 2.200 samlet set for de 8 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 3,75% - 5,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarked på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendommene består af 8 udlejningsejendomme beliggende 4 stk. i Hillerød, 1 stk. i Slagelse, 1 stk. i Vanløse, 1 stk. i Frederikssund og 1 stk. i Vejby.

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	220.286	0
Regulering i udskudt skat.....	1.487.610	436.211
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b><u>1.707.896</u></b>	<b><u>436.211</u></b>

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

<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital.....	<u>60.000</u>	<u>50.000</u>

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

<b>6 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld .....	28.716.804	7.716.812
Kortfristet - vedr. prioritetsgæld.....	892.989	289.517
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2020.....</b>	<b><u>29.609.793</u></b>	<b><u>8.006.329</u></b>

Af andre langfristet nominel gæld forfalder mio.dkk 24 efter mere end fem år.

## 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på mio.dkk 29,6 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på mio.dkk 53,5. 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