

---

# ***UM Ejendomme Øst 2018 ApS***

Farverland 7, 2600 Glostrup

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 39 53 32 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
6 /5 2020

Ole Steensbro  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for UM Ejendomme Øst 2018 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 6. maj 2020

## Direktion

Ole Steensbro

## Bestyrelse

Johnny Børge Hansen  
formand

Tim Valbøll

Ole Steensbro

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i UM Ejendomme Øst 2018 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for UM Ejendomme Øst 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 6. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Bo Winther

statsautoriseret revisor

mne26864

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	UM Ejendomme Øst 2018 ApS Farverland 7 2600 Glostrup  CVR-nr.: 39 53 32 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Albertslund
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Børge Hansen, formand Tim Valbøll Ole Steensbro
<b>Direktion</b>	Ole Steensbro
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>774.988</b>	<b>-13.500</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-329.560</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>445.428</b>	<b>-13.500</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-279.022</u>	<u>-143.797</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>166.406</b>	<b>-157.297</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-36.609</u>	<u>34.605</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>129.797</u></b>	<b><u>-122.692</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>129.797</u>	<u>-122.692</u>
		<b><u>129.797</u></b>	<b><u>-122.692</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		27.890.916	24.560.488
Indretning af lejede lokaler		195.281	93.730
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>28.086.197</b>	<b>24.654.218</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.086.197</b>	<b>24.654.218</b>
Andre tilgodehavender		21.467	2.564.444
Udskudt skatteaktiv		0	34.605
Selskabsskat		182.917	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>204.384</b>	<b>2.599.049</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>204.384</b>	<b>2.599.049</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.290.581</b>	<b>27.253.267</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.105	-122.692
<b>Egenkapital</b>		<b>57.105</b>	<b>-72.692</b>
Hensættelse til udskudt skat		184.921	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>184.921</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.074.278	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>22.074.278</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.137.432	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.800	13.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.753.545	27.312.459
Anden gæld		69.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.974.277</b>	<b>27.325.959</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.048.555</b>	<b>27.325.959</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.290.581</b>	<b>27.253.267</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Begivenheder efter balancedagen	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-122.692	-72.692
Årets resultat	0	129.797	129.797
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>7.105</b>	<b>57.105</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udleje af fast ejendom til brug for busdrift og hermed beslægtet virksomhed.

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	233.265	143.797
Andre finansielle omkostninger	45.757	0
	<b>279.022</b>	<b>143.797</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-182.917	0
Årets udskudte skat	219.526	-34.605
	<b>36.609</b>	<b>-34.605</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	24.560.488	93.730	24.654.218
Tilgang i årets løb	3.646.039	115.500	3.761.539
Kostpris 31. december	28.206.527	209.230	28.415.757
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0	0
Årets afskrivninger	315.611	13.949	329.560
Ned- og afskrivninger 31. december	315.611	13.949	329.560
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>27.890.916</b>	<b>195.281</b>	<b>28.086.197</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.039.603	0
Mellem 1 og 5 år	8.034.675	0
Langfristet del	<u>22.074.278</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>2.137.432</u>	<u>0</u>
	<b><u>24.211.710</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 8.190, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	27.890.916	24.560.488
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser på vegne af Umove Øst A/S:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.810, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	27.890.916	24.560.488

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut for følgende koncernselskabers engagement:

Umove Øst A/S

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Cube Denmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for følgende modervirksomhed:

Navn	Hjemsted
Umove A/S	Glostrup

# Noter til årsregnskabet

## 8 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det er endnu uvist, hvilken effekt COVID-19 vil have på regnskabet for 2020.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UM Ejendomme Øst 2018 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter for lejeperioden, som indgår i regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommens drift og administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Cube Denmark ApS som administrationsselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-12 år
Indretning af lejede lokaler	9 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### *Udbytte*

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

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, med henvisning til fremførselsberettigede underskud, hvis sådanne haves, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.