
UM Ejendomme Øst 2018 ApS

Farverland 7, 2600 Glostrup

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 39 53 32 86

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/5 2024

Ole Steensbro
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 16. maj 2024

Direktion

Ole Steensbro
direktør

Bestyrelse

Annelise Arboe Sommer

Ole Steensbro

Tim Valbøll

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for UM Ejendomme Øst 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 16. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bo Schou-Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne28703

Kenneth Østergaard
statsautoriseret revisor
mne47262

Selskabsoplysninger

Selskabet	UM Ejendomme Øst 2018 ApS Farverland 7 2600 Glostrup CVR-nr: 39 53 32 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. april 2018 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Albertslund
Bestyrelse	Annelise Arboe Sommer Ole Steensbro Tim Valbøll
Direktion	Ole Steensbro
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		4.165.486	3.219.763
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.803.353	-1.318.856
Resultat før finansielle poster		2.362.133	1.900.907
Finansielle indtægter	2	91	1.775
Finansielle omkostninger	3	-2.404.890	-934.494
Resultat før skat		-42.666	968.188
Skat af årets resultat	4	-37.500	-239.228
Årets resultat		-80.166	728.960

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-80.166	728.960
	-80.166	728.960

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		59.611.123	56.004.516
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		314.766	368.806
Indretning af lejede lokaler		316.760	300.031
Materielle anlægsaktiver	5	60.242.649	56.673.353
Deposita	6	805.452	613.791
Finansielle anlægsaktiver		805.452	613.791
Anlægsaktiver		61.048.101	57.287.144
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	75.408
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.487	92.926
Andre tilgodehavender		0	30.790
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		29.707	12.809
Tilgodehavender		91.194	211.933
Likvide beholdninger		342.020	70.200
Omsætningsaktiver		433.214	282.133
Aktiver		61.481.315	57.569.277

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.003	50.000
Overført resultat		14.108.557	13.607.599
Egenkapital		14.158.560	13.657.599
Hensættelse til udskudt skat		1.936.242	1.789.432
Hensatte forpligtelser		1.936.242	1.789.432
Gæld til realkreditinstitutter		11.119.186	11.908.654
Kreditinstitutter		7.989.998	9.617.355
Langfristede gældsforpligtelser	7	19.109.184	21.526.009
Gæld til realkreditinstitutter	7	821.600	815.741
Kreditinstitutter	7	1.680.000	1.732.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	51.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.234.700	17.528.294
Anden gæld		513.529	462.092
Periodeafgrænsningsposter		0	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser		26.277.329	20.596.237
Gældsforpligtelser		45.386.513	42.122.246
Passiver		61.481.315	57.569.277
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Begivenheder efter balancedagen	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	13.607.599	13.657.599
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb	3	581.124	581.127
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.003	14.188.723	14.238.726
Årets resultat	0	-80.166	-80.166
Egenkapital 31. december	50.003	14.108.557	14.158.560

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

Selskabet er med regnskabs- og skattemæssig virkning fra 1. januar 2023 fusioneret med det tilknyttede selskab UM Ejendomme Vest 2017 ApS med selskabet som det fortsættende selskab. Der er således tale om en koncernintern fusion, som regnskabsmæssigt er behandlet til bogførte værdier efter book value metoden. Sammenligningstal er derfor ikke tilpasset.

	2023	2022
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.775
Andre finansielle indtægter	91	0
	<u>91</u>	<u>1.775</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.136.947	295.525
Andre finansielle omkostninger	1.267.943	638.969
	<u>2.404.890</u>	<u>934.494</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-29.707	-12.809
Årets udskudte skat	67.207	252.037
	<u>37.500</u>	<u>239.228</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	72.749.717	655.924	550.247
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	7.325.672	0	0
Tilgang i årets løb	22.125	82.959	0
Overførsler i årets løb	172.721	0	84.915
Kostpris 31. december	<u>80.270.235</u>	<u>738.883</u>	<u>635.162</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	16.745.202	287.118	250.216
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	2.058.115	0	0
Årets afskrivninger	1.600.934	134.223	68.186
Overførsler i årets løb	254.861	2.776	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>20.659.112</u>	<u>424.117</u>	<u>318.402</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>59.611.123</u>	<u>314.766</u>	<u>316.760</u>

6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	613.791
Tilgang i årets løb	191.661
Kostpris 31. december	<u>805.452</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>805.452</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
7. 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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.707.209	8.586.986
Mellem 1 og 5 år	2.411.977	3.321.668
Langfristet del	11.119.186	11.908.654
Inden for 1 år	821.600	815.741
	11.940.786	12.724.395
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.270.000	2.039.487
Mellem 1 og 5 år	6.719.998	7.577.868
Langfristet del	7.989.998	9.617.355
Inden for 1 år	1.680.000	1.732.647
	9.669.998	11.350.002
	2023	2022
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 17.111, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	54.807.036	56.004.516
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.810, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	25.996.894	26.470.309
Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 25 mdr. (2022: 37 mdr.)	3.356.040	3.377.045

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Umove Holding A/S	Glostrup

10. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UM Ejendomme Øst 2018 ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes book value metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Book value metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter for lejeperioden, som indgår i regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

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

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning over låneperioden.

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