

## **UK Ejendomme ApS**

Parkovsvej 45  
2820 Gentofte

CVR-nr. 39671220

## **Årsrapport 2023**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 21. maj 2024

---

Jørgen Asger Nielsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger                                     | 1  |
| Ledelsesberetning                                       | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6  |
| Resultatopgørelse                                       | 10 |
| Resultatdisponering                                     | 10 |
| Aktiver   | 11 |
| Passiver  | 12 |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13 |
| Noter   | 14 |

# Selskabsoplysninger

## Selskab

UK Ejendomme ApS  
Parkovsvej 45  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 39671220

## Direktion

Jørgen Asger Nielsen

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje andele i selskaber samt udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 940.234 mod DKK 1.595.909 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 9.523.369.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for UK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. maj 2024

## I direktionen

---

Jørgen Asger Nielsen  
Administrerende Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaverne i UK Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 21. maj 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Jesper Tranegaard Berril Andersen

Statsautoriseret revisor

mne35841

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Direkte omkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter forbrugsomkostninger

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

## Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter årets modtagne udbytter samt regnskabsårets realiserede og urealiserede kursavancer og -tab.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Aktiver

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser omfatter noterede kapitalinteresser, som er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i kapitalinteresserne.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele.

Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen i posten nedskrivning af finansielle aktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Passiver

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med A.N Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger i henhold til en aftale, hvor selskabet har en forpligtelse til at yde levering af services i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                       |      | <b>2.753.571</b> | <b>2.819.675</b> |
| Personaleomkostninger                          | 1    | -412.497         | -421.959         |
| <b>Indtjeningsbidrag</b>                       |      | <b>2.341.074</b> | <b>2.397.716</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme   |      | -323.298         | 53.026           |
| <b>Resultat af primær drift</b>                |      | <b>2.017.776</b> | <b>2.450.742</b> |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser |      | -201.299         | 0                |
| Finansielle omkostninger                       | 2    | -554.234         | -404.720         |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>1.262.243</b> | <b>2.046.022</b> |
| Skat af årets resultat                         | 3    | -322.009         | -450.113         |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>940.234</b>   | <b>1.595.909</b> |

## Resultatdisponering

|   | 2023<br>DKK    | 2022<br>DKK      |
|---|----------------|------------------|
| Årets resultat foreslås disponeret således: |                |                  |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret       | 1.000.000      | 1.000.000        |
| Overført til overført resultat              | -59.766        | 595.909          |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>940.234</b> | <b>1.595.909</b> |

# Aktiver

|   | Note        | 31-12-2023        | 31-12-2022        |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
|   |             | DKK               | DKK               |
| Investeringsejendomme                       | 5           | 48.695.000        | 49.018.298        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>4, 8</b> | <b>48.695.000</b> | <b>49.018.298</b> |
| Kapitalinteresser                           |             | 5.338.659         | 2.825.338         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            | <b>6</b>    | <b>5.338.659</b>  | <b>2.825.338</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <b>54.033.659</b> | <b>51.843.636</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 167.866           | 35.296            |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser       |             | 15.000            | 15.000            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | 0                 | 7.204             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>182.866</b>    | <b>57.500</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <b>182.866</b>    | <b>57.500</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b>54.216.525</b> | <b>51.901.136</b> |

# Passiver

|  | Note | 31-12-2023        | 31-12-2022        |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | DKK               | DKK               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                  |      | 8.473.369         | 8.533.135         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |      | 1.000.000         | 1.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>9.523.369</b>  | <b>9.583.135</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                      | 3    | 7.074.128         | 7.108.616         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>7.074.128</b>  | <b>7.108.616</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 2.762.771         | 3.013.563         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 29.000.000        | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7    | <b>31.762.771</b> | <b>3.013.563</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 280.000           | 288.900           |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 3.207.743         | 530.292           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 629.682           | 593.854           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 20.000            | 28.676            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 0                 | 29.000.000        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |      | 4.173             | 4.173             |
| Selskabsskat                                       | 3    | 356.497           | 397.584           |
| Anden gæld   |      | 1.358.162         | 1.352.343         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>5.856.257</b>  | <b>32.195.822</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>37.619.028</b> | <b>35.209.385</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>54.216.525</b> | <b>51.901.136</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                              | 9    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|  | <b>Virksom-<br/>hedskapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabsåret</b> | <b>I alt</b>     |
|--|---------------------------------|------------------------------|--|------------------|
|  | DKK                             | DKK                          | DKK  | DKK              |
| Egenkapital pr. 1. januar 2022           | 50.000                          | 7.937.226                    | 1.000.000  | 8.987.226        |
| Udbetalt udbytte                         |                                 | 0                            | -1.000.000   | -1.000.000       |
| Overført via resultatdisponeringen       |                                 | 595.909                      | 1.000.000  | 1.595.909        |
| <b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>    | <b>50.000</b>                   | <b>8.533.135</b>             | <b>1.000.000</b>                                     | <b>9.583.135</b> |
| Udbetalt udbytte                         |                                 | 0                            | -1.000.000   | -1.000.000       |
| Overført via resultatdisponeringen       |                                 | -59.766                      | 1.000.000  | 940.234          |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b> | <b>50.000</b>                   | <b>8.473.369</b>             | <b>1.000.000</b>                                     | <b>9.523.369</b> |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|   | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | DKK                   | DKK                   |
| Gager og lønninger                      | 401.251               | 413.185               |
| Andre omkostninger til social sikring   | 8.611                 | 8.774                 |
| Andre personaleomkostninger             | 2.635                 | 0                     |
| <b>I alt</b>                            | <b><u>412.497</u></b> | <b><u>421.959</u></b> |
| <br>                                    |                       |                       |
| Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede | <u>2</u>              | <u>2</u>              |

### 2. Finansielle omkostninger

|   | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | DKK                   | DKK                   |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 348.928               | 348.928               |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 205.306               | 55.792                |
| <b>I alt</b>  | <b><u>554.234</u></b> | <b><u>404.720</u></b> |

### 3. Skat af årets resultat

|  | <u>Selskabs-</u>      | <u>Udskudt</u>          | <u>Skat af</u>        | <u>2022</u>           |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | DKK                   | DKK                     | årets                 | DKK                   |
|  |                       |                         | resultat              |                       |
|  |                       |                         | DKK                   |                       |
| Skyldig pr. 1. januar 2023                         | 397.584               | 7.108.616               |                       |                       |
| Betalt vedrørende tidligere år                     | -397.584              |                         |                       |                       |
| Skat af årets resultat                             | 356.497               | -34.488                 | 322.009               | 450.113               |
| <b>Skyldig pr. 31. december 2023</b>               | <b><u>356.497</u></b> | <b><u>7.074.128</u></b> |                       |                       |
| <b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b> |                       |                         | <b><u>322.009</u></b> | <b><u>450.113</u></b> |
| <br>   |                       |                         |                       |                       |
| <i>Som er indregnet således i balancen:</i>        |                       |                         |                       |                       |
| Hensatte forpligtelser                             |                       | 7.074.128               |                       |                       |
| Kortfristede gældsforpligtelser                    | 356.497               |                         |                       |                       |
| <b>I alt</b>                                       | <b><u>356.497</u></b> | <b><u>7.074.128</u></b> |                       |                       |



## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

|  | <b>Investe-<br/>ringsejen-<br/>domme</b> | <b>I alt</b>      | <b>2022</b>       |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  | DKK                                      | DKK               | DKK               |
| Kostpris pr. 1. januar 2023                        | 38.934.580                               | 38.934.580        | 38.934.580        |
| <b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>              | <b>38.934.580</b>                        | <b>38.934.580</b> | <b>38.934.580</b> |
| Opskrivninger pr. 1. januar 2023                   | 10.083.718                               | 10.083.718        | 10.030.692        |
| Årets opskrivninger/nedskrivninger                 | -323.298                                 | -323.298          | 53.026            |
| <b>Opskrivninger pr. 31. december 2023</b>         | <b>9.760.420</b>                         | <b>9.760.420</b>  | <b>10.083.718</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b> | <b>48.695.000</b>                        | <b>48.695.000</b> | <b>49.018.298</b> |

### 5. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

#### Erhvervsejendomme:

|   |           | <b>Jærgerborgs Allé</b> | <b>Tagensvej Centeret</b> |
|---|-----------|-------------------------|---------------------------|
| Afkastkrav                                  | I procent | 6%                      | 6%                        |
| Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi | DKK       | -93.136                 | -198.811                  |
| Dagsværdi pr. 31-12-2023                    | DKK       | 5.659.000               | 34.513.000                |

#### Boligejendomme:

|   |           | <b>Nørre Voldgade</b> |
|---|-----------|-----------------------|
| Afkastkrav                                  | I procent | 4,25%                 |
| Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi | DKK       | -31.351               |
| Dagsværdi pr. 31-12-2023                    | DKK       | 8.523.000             |

## Noter, fortsat

### 6. Finansielle anlægsaktiver

|  | <b>Kapitalin-</b> | <b>I alt</b>     | <b>2022</b>      |
|--|-------------------|------------------|------------------|
|  | DKK               | DKK              | DKK              |
| Kostpris pr. 1. januar 2023                        | 2.825.338         | 2.825.338        | 1.625.694        |
| Tilgang i året                                     | 2.513.321         | 2.513.321        | 1.199.644        |
| <b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>              | <b>5.338.659</b>  | <b>5.338.659</b> | <b>2.825.338</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b> | <b>5.338.659</b>  | <b>5.338.659</b> | <b>2.825.338</b> |

### 7. Langfristede forpligtelser

|  | <b>31-12-2023</b> | <b>31-12-2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | DKK               | DKK               |
| <b>Gældsforpligtelser i alt:</b>                             |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                               | 3.042.771         | 3.302.463         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                            | 29.000.000        | 0                 |
| <b>I alt</b>   | <b>32.042.771</b> | <b>3.302.463</b>  |
| <b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>                  |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                               | 280.000           | 288.900           |
| <b>I alt</b>   | <b>280.000</b>    | <b>288.900</b>    |
| <b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b> |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                               | 1.642.771         | 1.857.963         |
| <b>I alt</b>   | <b>1.642.771</b>  | <b>1.857.963</b>  |

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|   | <b>2023</b>                     |                               |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
|   | <b>Nominal værdi af sikker-</b> | <b>Regnskabsmæssig værdi</b>  |
|   | <b>hedsstillelsen/gæld</b>      | <b>af aktiver stillet til</b> |
|   | DKK                             | <b>sikkerhed</b>              |
|   | DKK                             | DKK                           |
| Skadesløsbreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut       | 10.000.000                      | 48.695.000                    |
| Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut | 4.792.000                       | 48.695.000                    |

## Noter, fortsat

### 9. Eventualforpligtelser

UK Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørgen Asger Nielsen

Direktør

Serienummer: eab17aff-efd7-44c4-b3a8-f6660f8d3c4e

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-21 13:08:20 UTC



## Jesper Tranegaard Berril Andersen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 56cc7fca-7463-440f-91a0-e55b2a6d8886

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-21 13:12:26 UTC



## Jørgen Asger Nielsen

Dirigent

Serienummer: eab17aff-efd7-44c4-b3a8-f6660f8d3c4e

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-21 13:15:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**