

# **UK Ejendomme ApS**

**Parkovsvej 45  
2820 Gentofte**

**CVR-nr. 39 67 12 20**

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. juni 2021

---

Jørgen Asger Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17. juni 2021

### **Direktion**

Jørgen Asger Nielsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i UK Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

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.

Hjørring, den 17. juni 2021

PJ Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 86 10 44

Per Svenningsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8936

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets 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**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 175.117, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 6.558.803.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for UK Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Direkte omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt valuta i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinst eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.452.738</b>	<b>2.093.208</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-413.501</u>	<u>-429.100</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.039.237</b>	<b>1.664.108</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.039.237</b>	<b>1.664.108</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-1.445.975</u>	<u>1.346.400</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>593.262</b>	<b>3.010.508</b>
Finansielle indtægter		0	2.008.217
Finansielle omkostninger	3	<u>-383.775</u>	<u>-374.845</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>209.487</b>	<b>4.643.880</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-34.370</u>	<u>-1.016.528</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>175.117</u></b>	<b><u>3.627.352</u></b>
Foreslået udbytte		1.000.000	400.000
Overført resultat		<u>-824.883</u>	<u>3.227.352</u>
		<b><u>175.117</u></b>	<b><u>3.627.352</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>46.104.025</u>	<u>47.550.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>46.104.025</b></u>	<u><b>47.550.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>46.104.025</b></u>	<u><b>47.550.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		222.436	11.138
Andre tilgodehavender		0	93.787
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		15.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.687</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>244.123</b></u>	<u><b>104.925</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.792.166</b></u>	<u><b>1.566.434</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.036.289</b></u>	<u><b>1.671.359</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>48.140.314</b></u></u>	<u><u><b>49.221.359</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.508.803	6.333.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.558.803</u></b>	<b><u>6.783.686</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.385.750</u>	<u>6.675.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.385.750</u></b>	<b><u>6.675.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.587.475</u>	<u>3.845.536</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>3.587.475</u></b>	<b><u>3.845.536</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	288.922	450.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		554.999	458.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	78.584
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.000.000	29.000.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.160	3.160
Selskabsskat		323.620	605.528
Anden gæld		<u>1.417.585</u>	<u>1.321.016</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>31.608.286</u></b>	<b><u>31.917.137</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.195.761</u></b>	<b><u>35.762.673</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>48.140.314</u></b>	<b><u>49.221.359</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	6.333.686	400.000	6.783.686
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	-824.883	1.000.000	175.117
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>5.508.803</b>	<b>1.000.000</b>	<b>6.558.803</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	411.371	429.100
Andre personaleomkostninger	<u>2.130</u>	<u>0</u>
	<b><u>413.501</u></b>	<b><u>429.100</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af negativ goodwill</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>47.550.000</u>	<u>46.203.600</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.445.975</u>	<u>1.346.400</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>46.104.025</u>	<u>47.550.000</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	349.292	289.363
Andre finansielle omkostninger	<u>34.483</u>	<u>85.482</u>
	<b><u>383.775</u></b>	<b><u>374.845</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	323.620	605.528
Årets udskudte skat	<u>-289.250</u>	<u>411.000</u>
	<b><u>34.370</u></b>	<b><u>1.016.528</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>38.934.580</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>38.934.580</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	8.615.420
Årets opskrivninger	<u>-1.445.975</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>7.169.445</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>46.104.025</u></u></b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.485 og et afkast på 3,5 % for beboelsesejendom og 5,75 % for erhvervsejendomme. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggende samt anvendelse mv.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.295.536</u>	<u>3.876.397</u>	<u>288.922</u>	<u>2.455.068</u>
	<b><u><u>4.295.536</u></u></b>	<b><u><u>3.876.397</u></u></b>	<b><u><u>288.922</u></u></b>	<b><u><u>2.455.068</u></u></b>



## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.876, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 46.104.