



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

UI ERHVERVSHUS SAMSPILLET APS

HERSEGADE 3A, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juli 2023

Michael Willaume Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2021 - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | UI Erhvervshus Samspillet ApS Hersegade 3A 4000 Roskilde |
| | CVR-nr.: 40 31 01 42 Stiftet: 1. marts 2019 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2021 - 31. december 2022 |
| Direktion | Michael Willaume Andersen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde |
| Pengeinstitut | Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022 for UI Erhvervshus Samspillet 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. juli 2023

Direktion:

Michael Willaume Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i UI Erhvervshus Samspillet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for UI Erhvervshus Samspillet ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 11. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året foretaget en kapitaludvidelse, som har tilført selskabet 24.000.000 kr. ekstra i kapital. Byggeriet er i år blevet færdiggjort og udlejningsprocenten er ultimo året på et tilfredsstillende niveau. På baggrund af disse forhold står selskabet økonomisk robust.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er i ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 (12 mdr.) kr. |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-----------------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 7.593.836 | -214.239 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -6.234 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 4.917.412 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 12.505.014 | -214.239 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -5.583.193 | -821.815 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 6.921.821 | -1.036.054 |
| Skat af årets resultat..... | | -1.522.297 | 227.932 |
| ÅRETS RESULTAT | | 5.399.524 | -808.122 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 5.399.524 | -808.122 |
| I ALT | | 5.399.524 | -808.122 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 113.000.000 | 93.434.365 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 113.000.000 | 93.434.365 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 113.000.000 | 93.434.365 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 0 | 23.169 |
| Andre tilgodehavender..... | | 875.230 | 2.638.132 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 405.027 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 52.692 |
| Tilgodehavender..... | | 875.230 | 3.119.020 |
| Likvide beholdninger..... | | 261.648 | 5.298.550 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.136.878 | 8.417.570 |
| AKTIVER..... | | 114.136.878 | 101.851.935 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 51.000 | 50.000 |
| Overført resultat..... | | 28.515.963 | -882.561 |
| EGENKAPITAL..... | | 28.566.963 | -832.561 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.431.886 | 177.095 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.431.886 | 177.095 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 58.361.548 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 20.809.751 |
| Deposita..... | | 5.103.617 | 3.837.784 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 63.465.165 | 24.647.535 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 2.135.729 | 44.000.283 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 174.773 | 25.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 16.834.102 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 0 | 17.550.000 |
| Selskabsskat..... | | 267.506 | 0 |
| Anden gæld..... | | 1.181.587 | 12.158.500 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 79.167 | 4.126.083 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 20.672.864 | 77.859.866 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 84.138.029 | 102.507.401 |
| PASSIVER..... | | 114.136.878 | 101.851.935 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021..... | 50.000 | -882.561 | -832.561 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 5.399.524 | 5.399.524 |
| Transaktioner med ejere | | | |
| Kapitalforhøjelse..... | 1.000 | 23.999.000 | 24.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 51.000 | 28.515.963 | 28.566.963 |

NOTER

| | | | Note |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|--------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Arbejdstøj mm. | 6.234 | 0 | |
| | 6.234 | 0 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 1.390.469 | 0 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 4.192.724 | 821.815 | |
| | 5.583.193 | 821.815 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investeringseje domme | 3 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2021..... | 93.434.366 | |
| Tilgang..... | 14.648.222 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | 108.082.588 | |
| Årets værdireguleringer..... | 4.917.412 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | 4.917.412 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 113.000.000 | |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Rabalderstræde 7 |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 113.000.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 4.967.009 |

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 6.215 tdkk. og et afkastkrav på 5,5 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, inflation og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning og har en placering ved Musicon i Roskilde, som er en ny bydel i Roskilde.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 9.417 tdkk.

En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 11.300 tdkk.

Den i dagværdiberegningen anvendte markedsleje pr. m2 udgør 1.343 kr. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 4.842 m2.

Lejekontrakter indgås på normale vilkår.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

4

| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2021 gæld i alt |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 60.497.277 | 2.135.729 | 50.105.210 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 0 | 0 | 0 | 20.809.751 |
| Deposita..... | 5.103.617 | 0 | 5.103.617 | 3.837.784 |
| | 65.600.894 | 2.135.729 | 55.208.827 | 24.647.535 |

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet R.L. ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for bankgæld og finansieringsselskab på 65.000 tkr. er tinglyst ejerpantebreve på 62.279 t.kr., med pant i ejendommen Rabalderstræde 7, 4000 Roskilde, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31/12-22 udgør 113.000 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for UI Erhvervshus Samspillet ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ejendomme indregnes til dagsværdi jf. årsregnskabslovens §38
- Ejendommen i selskabet er ændret fra kostpris til dagsværdi. Der har ikke været foretaget afskrivninger tidligere år. Ejendomme under opførelse efter dagsværdiprincippet optages regnskabsmæssigt til kostpris. Værdiansættelsen til kostpris sidste år, er den samme både ved kostpris og dagsværdi. Der er derfor ingen ændringer til sammenligningstallene.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Der indregnes finansieringsomkostninger i kostprisen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.