

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Uzbek Ejendomme ApS

Andantevej 4
2730 Herlev

Årsrapport 1/1 - 31/12 2022

2. regnskabsår

CVR-nr : 42 16 35 97

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 20. april 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Noor Uzbek
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Uzbek Ejendomme ApS
Andantevej 4
2730 Herlev

CVR-nr.: 42 16 35 97
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2022

Direktion

Noor Uzbek

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende revisor: Michel Mandrup

Ejere

Uzbek Holding ApS, Herlev

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2022, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 20. april 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Noor Uzbek

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Uzbek Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Uzbek Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Kgs. Lyngby, den 20. april 2023
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter modtagne refusioner vedrørende lønninger, samt fakturerede indtægter vedr. autodrift og udført arbejde for datterselskab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straks afskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet til selskabets bierhverv og opstart heraf.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter måles til pantebrevsrestgælden, som indregnes under regnskabsposten "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	464.124	43.369
1 Personaleomkostninger	-419.085	0
Andre driftsomkostninger	-311.241	-15.841
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	2.064.949
Resultat af primær drift	-266.202	2.092.477
2 Andre finansielle omkostninger	-110.715	-41.046
Resultat før skat	-376.917	2.051.431
Skat af årets resultat	82.810	-451.315
Årets resultat	-294.107	1.600.116
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	-294.107	1.600.116
Disponeret i alt	-294.107	1.600.116

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>6.500.000</u>	6.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	6.500.000
Anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	6.500.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>118.541</u>	182.594
Tilgodehavender i alt	<u>118.541</u>	182.594
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>76.296</u>	124.462
Likvide beholdninger i alt	<u>76.296</u>	124.462
Omsætningsaktiver i alt	<u>194.837</u>	307.056
Aktiver i alt	<u><u>6.694.837</u></u>	<u><u>6.807.056</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	<u>1.306.009</u>	<u>1.600.116</u>
Egenkapital i alt	<u>1.346.009</u>	<u>1.640.116</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>454.289</u>	454.289
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>454.289</u>	<u>454.289</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.868.750	1.986.050
Modtagne forudbetalinger fra kunder	63.000	63.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.692.066</u>	<u>2.536.601</u>
4 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>4.623.816</u>	<u>4.585.651</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	110.000	102.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>125.723</u>	0
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>270.723</u>	<u>127.000</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>4.894.539</u>	<u>4.712.651</u>
Passiver i alt	<u>6.694.837</u>	<u>6.807.056</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	412.838
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	6.247
Personaleomkostninger i alt	419.085

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde

2

2 Andre finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 52.

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/St.</u>	<u>Bruttoleje pr. k</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Sekundær	kr. 2.780	2,%-3,%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/St.</u>	<u>Bruttoleje pr. k</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Sekundær	kr. 615	2,%-3,%

4 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.492.

Noter til årsregnskabet

2022

Note**5 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.978 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.160 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 6.500

6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 326. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noor Uzbek

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Direktør
På vegne af Uzbek Ejendomme ApS
ID: a59d8ebb-5b26-4445-b2cc-bc2f8609f51a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 16:59:28
Underskrevet med MitID



Noor Uzbek

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
På vegne af Uzbek Ejendomme ApS
ID: a59d8ebb-5b26-4445-b2cc-bc2f8609f51a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 16:59:28
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
ID: 68c44038-640a-40fb-a952-a6182d6748dd
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 17:11:18
Underskrevet med MitID

