

UC Ejendomme ApS

Druestrupvej 24, 4682 Tureby
CVR-nr. 41 00 47 70

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. august 2025

Ulrik Sejersdal Nielsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12-14

Selskabsoplysninger

Selskabet

UC Ejendomme ApS
Druestrupvej 24
4682 Tureby

CVR-nr.: 41 00 47 70
Stiftet: 13. december 2019
Kommune: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ulrik Sejersdal Nielsen

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
9900 Frederikshavn

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for UC 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Greve, den 5. august 2025

Direktion:

Ulrik Sejersdal Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i UC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for UC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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.

Frederikshavn, den 5. august 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Rettelse af fejl tidligere år.

Der er konstateret væsentlige fejl i resultatopgørelsen og balancen for 2023, 2022 og 2021 vedrørende korrektion af omkostninger ift. rette omkostningsbærer samt finansielle indtægter, hvorfor følgende er korrigeret i sidste år (sammenligningstal).

- Bruttofortjeneste er opjusteret med 233 tkr.
- Andre finansielle indtægter er opjusteret med 33 tkr.
- Tilgodehavender er opjusteret med 324 tkr.

Årets resultat før skat er opjusteret med 266 tkr.

Skat af årets resultat for 2023 er opjusteret med 58 tkr., og skyldig skat er opjusteret med 58 tkr.

Indvirkningen af de væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapital primo i linjen "Korrektion af fejl" med sammenlagt 207 tkr. efter skat og tilsvarende er balancesummen opjusteret med 207 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.263.943	2.551.634
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-131.754	-124.016
Driftsresultat		2.132.189	2.427.618
Andre finansielle indtægter		65.944	32.828
Øvrige finansielle omkostninger		-922.501	-891.603
Resultat før skat		1.275.632	1.568.843
Skat af årets resultat	1	-201.164	-348.355
Årets resultat		1.074.468	1.220.488
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.074.468	1.220.488
I alt		1.074.468	1.220.488

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		23.864.084	23.995.838
Materielle anlægsaktiver	2	23.864.084	23.995.838
Anlægsaktiver		23.864.084	23.995.838
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.703	92.684
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	162.553	324.104
Andre tilgodehavender		927.943	883.882
Tilgodehavender		1.124.199	1.300.670
 Likvide beholdninger		 687.623	 213
 Omsætningsaktiver		 1.811.822	 1.300.883
Aktiver		25.675.906	25.296.721

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.346.778	4.272.310
Egenkapital		5.386.778	4.312.310
Hensættelser til udskudt skat		177.241	158.391
Hensatte forpligtelser		177.241	158.391
Gæld til realkreditinstitutter		15.429.384	15.965.489
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.429.384	15.965.489
Gæld til pengeinstitutter		529.286	446.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		2.700.000	3.100.000
Selskabsskat		152.976	194.708
Anden gæld		1.285.241	1.103.971
Kortfristede gældsforpligtelser		4.682.503	4.860.531
Gældsforpligtelser		20.111.887	20.826.020
Passiver		25.675.906	25.296.721
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2023	40.000	4.064.957	4.104.957
Korrektion af fejl		207.353	207.353
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	40.000	4.272.310	4.312.310
Forslag til resultatdisponering		1.074.468	1.074.468
Egenkapital 31. december 2024	40.000	5.346.778	5.386.778

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	206.492	282.708
Regulering skat vedrørende tidligere år	-24.178	0
Regulering af udskudt skat	18.850	65.647
	201.164	348.355

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	24.395.453
Kostpris 31. december 2024	24.395.453
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	399.615
Årets afskrivninger	131.754
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	531.369
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	23.864.084

3 | Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har ydet et lån til kapitalejeren på op til 398 tkr. Lånet er blevet indfriet gradvist i indeværende og efterfølgende regnskabsår ved beskatning samt tilbagebetaling. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente medet tillæg på 10% p.t. svarende til 13,5%.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	15.958.670	529.286	13.146.139	16.412.341
	15.958.670	529.286	13.146.139	16.412.341

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 15.959 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 15.475 tkr. Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Grunde og bygninger	23.864.084
---------------------	------------

	2024	2023
6 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UC Ejendomme ApS for 2024 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Rettelse af fejl tidligere år.

Der er konstateret væsentlige fejl i resultatopgørelsen og balancen for 2023, 2022 og 2021 vedrørende korrektion af omkostninger ift. rette omkostningsbærer samt finansielle indtægter, hvorfor følgende er korrigeret i sidste år (sammenligningstal).

- Bruttofortjeneste er opjusteret med 233 tkr.
- Andre finansielle indtægter er opjusteret med 33 tkr.
- Tilgodehavender er opjusteret med 324 tkr.

Årets resultat før skat er opjusteret med 266 tkr.

Skat af årets resultat for 2023 er opjusteret med 58 tkr., og skyldig skat er opjusteret med 58 tkr.

Indvirkningen af de væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapital primo i linjen "Korrektion af fejl" med sammenlagt 207 tkr. efter skat og tilsvarende er balancesummen opjusteret med 207 tkr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	65 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 fratrasket 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 markedrente 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.

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 acontoskatter.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.