

Universal Ejendomme ApS

Stiftsvej 11, 7100 Vejle

CVR-nr. 30 54 25 41

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025

Dirigent:

.....
Brian Søgaard

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Universal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. juni 2025
Direktion:

.....
Brian Søgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Universal Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Universal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 26. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik S. Meldahl
statsaut. revisor
mne28654

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Universal Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Stiftsvej 11, 7100 Vejle
CVR-nr.	30 54 25 41
Stiftet	23. april 2008
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Brian Søgaard, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære formål er at drive virksomhed med køb, salg, udvikling og udlejning af fast ejendom. I 2024 har selskabet fokuseret på porteføljewedvikling, driftseffektivisering samt klargøring til frasalg af udvalgte ejendomme i tråd med Universal Gruppens samlede transformationsplan.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 15.899.717 kr. mod et overskud på 3.008.032 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 49.471.399 kr.

Resultatfremgangen skyldes primært værdistigning på investeringsejendomme, hvor især projekter med logistisk potentiale og boligudvikling i Vejle-området har løftet ejendomsporteføljen.

Strategiske aktiviteter og transformation

2024 har været præget af forberedelse til frasalg af udvalgte ejendomme samt fremdrift i det planlagte udviklingsprojekt på Gjærnevej - et logistikorienteret ejendomsinitiativ, som forventes at understøtte koncernens strategi om at kombinere fysiske lagerfaciliteter med moderne logistikløsninger.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Selskabet er eksponeret for rente- og værdireguleringsrisici, særligt i relation til realkreditfinansiering. Der anvendes ikke afledte finansielle instrumenter til sikring. Udviklingen på rentemarkedet vurderes løbende med henblik på afdækning af fremtidige forpligtelser

Påvirkning af det eksterne miljø

Ejendomsdriften påvirker det omgivende miljø gennem energiforbrug og materialeanvendelse. Der arbejdes løbende med initiativer til at reducere CO₂-aftryk og fremme bæredygtige løsninger - i samarbejde med lejere, partnere og rådgivere.

ESG og bæredygtighed

Universal Ejendomme arbejder aktivt med bæredygtighed og ansvarlig ejendomsdrift som en integreret del af koncernens ESG-strategi. I 2024 har dette bl.a. omfattet:

- Fokus på energieffektivisering i porteføljen
- Udvalgelse af bæredygtige materialer ved renoveringer
- Øget dokumentation og opfølgning på miljømæssige nøgletal

Der er påbegyndt forberedelse til grøn certificering af kommende nybyggerier og moderniseringsprojekter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Selskabet er i konkrete forhandlinger om væsentlige frasalg af ejendomme, hvilket vil kunne bidrage meget positivt likviditeten i 2025.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer en positiv udvikling i 2025, hvor selskabet fortsat vil fokusere på:

- Optimering og frasalg af udvalgte ejendomme
- Udvikling af nye projekter, særligt inden for logistik
- Styrkelse af afkast og likviditet
- Fortsat implementering af ESG-indsatser og digitalisering

Samlet vurderes selskabet godt positioneret til at realisere en økonomisk og bæredygtig vækst de kommende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	6.789.860	7.316.288
2	Personaleomkostninger	-4.012.422	-3.621.842
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-171.861	-464.097
	Andre driftsomkostninger	-334.339	-42.500
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.082.266	3.800.000
	Resultat før finansielle poster	24.353.504	6.987.849
3	Finansielle indtægter	414.895	23.733
4	Finansielle omkostninger	-4.444.097	-3.155.121
	Resultat før skat	20.324.302	3.856.461
5	Skat af årets resultat	-4.424.585	-848.429
	Årets resultat	15.899.717	3.008.032
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	15.899.717	3.008.032
		15.899.717	3.008.032

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	133.326.676	116.173.309
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	426.569	671.613
		<u>133.753.245</u>	<u>116.844.922</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>133.753.245</u>	<u>116.844.922</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	494.762	94.480
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.104.121	960.834
	Andre tilgodehavender	204.326	272.465
	Periodeafgrænsningsposter	170.999	0
		<u>1.974.208</u>	<u>1.327.779</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>37.381</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.974.208</u>	<u>1.365.160</u>
	AKTIVER I ALT	<u>135.727.453</u>	<u>118.210.082</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	49.321.399	33.421.682
	Egenkapital i alt	49.471.399	33.571.682
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.758.818	6.300.929
	Hensatte forpligtelser i alt	10.758.818	6.300.929
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	42.342.032	49.294.068
	Leasingforpligtelser	113.112	260.630
	Anden gæld	38.866	34.650
		42.494.010	49.589.348
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.634.391	2.543.316
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	447.051	580.595
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.446.145	24.452.791
	Deposita	895.989	820.739
	Anden gæld	579.650	350.682
		33.003.226	28.748.123
	Gældsforpligtelser i alt	75.497.236	78.337.471
	PASSIVER I ALT	135.727.453	118.210.082

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	30.413.650	30.563.650
Overført via resultatdisponering	0	3.008.032	3.008.032
Egenkapital 1. januar 2024	150.000	33.421.682	33.571.682
Overført via resultatdisponering	0	15.899.717	15.899.717
Egenkapital 31. december 2024	150.000	49.321.399	49.471.399

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Universal Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Indtægter fra salg varer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten gæld til tilknyttede virksomheder.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Gæld på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som gæld til kreditinstitutter, men indgår i regnskabsposten tilgæld til tilknyttede virksomheder.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.612.846	3.530.359
Pensioner	318.047	75.895
Andre omkostninger til social sikring	81.529	15.588
	<u>4.012.422</u>	<u>3.621.842</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>11</u>	<u>2</u>
Af de samlede personaleomkostninger er 0 t.kr. afholdt af søsterselskab (2023: 2.535 t.kr.)		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.889	18.733
Andre finansielle indtægter	383.006	5.000
	<u>414.895</u>	<u>23.733</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	123.694	0
Andre finansielle omkostninger	4.320.403	3.155.121
	<u>4.444.097</u>	<u>3.155.121</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	4.457.889	848.429
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-33.304	0
	<u>4.424.585</u>	<u>848.429</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	105.407.115	4.784.638	110.191.753
Tilgange	657.641	64.849	722.490
Afgange	-5.185.012	-219.802	-5.404.814
Kostpris 31. december 2024	100.879.744	4.629.685	105.509.429
Opskrivninger 1. januar 2024	10.766.194	0	10.766.194
Årets værdireguleringer	22.082.266	0	22.082.266
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-401.528	0	-401.528
Opskrivninger 31. december 2024	32.446.932	0	32.446.932
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	4.113.025	4.113.025
Afskrivninger	0	171.861	171.861
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	0	-81.770	-81.770
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	4.203.116	4.203.116
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	133.326.676	426.569	133.753.245
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	0	197.792	197.792

Investerings ejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Både industri- og logistikejendomme samt boligejendomme er beliggende i Vejle området.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 7,2 % for industri- og logistikejendomme. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en industri- og logistikejendom med en standard beliggenhed i området med tillæg af en skønsmæssig tomgangsleje samt udskudt vedligehold.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 6 % for boligejendomme. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en boligejendom med en standard beliggenhed i området med tillæg af en skønsmæssig tomgangsleje samt udskudt vedligehold.

Investerings ejendomme færdiggjort i årets løb er værdiansat til kostpris.

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 4.579 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.917 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.891.740	2.549.708	42.342.032	32.529.074
Leasingforpligtelser	197.795	84.683	113.112	0
Anden gæld	38.866	0	38.866	0
	<u>45.128.401</u>	<u>2.634.391</u>	<u>42.494.010</u>	<u>32.529.074</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Brian S. Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er der afgivet ejenpantebreve på i alt 10.650 t.kr. der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 133.327 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 133.327 t.kr.

Selskabet indgår i Cash Pool ordningen med øvrige selskaber i Universal Gruppen Holding ApS koncernen og kautioner dermed for øvrige selskaber i koncernen.

10 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Brian S. Holding ApS	Vejle	www.cvr.dk

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.”

Brian Søgaard

Direktion

På vegne af: Universal Ejendomme ApS

Serienummer: 72aa215c-f1c3-4313-bd64-741d8f943a8a

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-06-26 15:52:43 UTC



Brian Søgaard

Dirigent

På vegne af: Universal Ejendomme ApS

Serienummer: 72aa215c-f1c3-4313-bd64-741d8f943a8a

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-06-26 15:52:43 UTC



Henrik Strange Meldahl

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6545a869-709f-4ebd-a381-66864de59f5b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-26 21:17:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.