

UBH Ejendomme ApS

Nørre Boulevard 62, 4600 Køge

CVR-nr. 36 43 77 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2026.

Ulrik Bredahl Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for UBH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. april 2026

Direktion

Ulrik Bredahl Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i UBH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for UBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

København, den 20. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Grønbek

statsautoriseret revisor
mne34491

Selskabsoplysninger

Selskabet

UBH Ejendomme ApS
Nørre Boulevard 62
4600 Køge

CVR-nr.: 36 43 77 23
Stiftet: 19. november 2014
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ulrik Bredahl Hansen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Modervirksomhed

UBH Holding ApS
4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør 718 t.kr. mod 1.370 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UBH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter UBH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	687.318	638
Værdiregulering af investeringsejendomme	361.000	1.246
Driftsresultat	1.048.318	1.884
2 Øvrige finansielle omkostninger	-124.317	-127
Resultat før skat	924.001	1.757
3 Skat af årets resultat	-205.803	-387
Årets resultat	718.198	1.370
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	718.198	1.370
Disponeret i alt	718.198	1.370

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>12.597.000</u>	<u>12.236</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.597.000</u>	<u>12.236</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.597.000</u>	<u>12.236</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	336.000	155
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>80</u>
Tilgodehavender i alt	<u>336.000</u>	<u>235</u>
Likvide beholdninger	<u>6.802</u>	<u>48</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>342.802</u>	<u>283</u>
Aktiver i alt	<u>12.939.802</u>	<u>12.519</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	6.687.644	5.969
Egenkapital i alt	6.737.644	6.019
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.559.150	1.434
Hensatte forpligtelser i alt	1.559.150	1.434
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.491.255	3.750
Kreditinstitutter i øvrigt	0	59
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.491.255	3.809
5 Kortfristet del af langfristet gæld	316.343	420
Gæld til tilknyttet virksomhed	443.656	435
Skyldig selskabsskat til tilknyttet virksomhed	80.683	67
Anden gæld	311.071	335
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.151.753	1.257
Gældsforpligtelser i alt	4.643.008	5.066
Passiver i alt	12.939.802	12.519

1 Medarbejderforhold

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	4.599.580	4.649.580
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.369.866	1.369.866
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	5.969.446	6.019.446
Årets overførte overskud eller underskud	0	718.198	718.198
	50.000	6.687.644	6.737.644

Noter

	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>t.kr.</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i regnskabsåret.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	17.594	17
Andre finansielle omkostninger	<u>106.723</u>	<u>110</u>
	<u>124.317</u>	<u>127</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	80.683	67
Årets regulering af udskudt skat	<u>125.120</u>	<u>320</u>
	<u>205.803</u>	<u>387</u>

Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	7.605.997	7.606
Kostpris 31. december 2025	7.605.997	7.606
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	4.630.003	3.384
Årets regulering til dagsværdi	361.000	1.246
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	4.991.003	4.630
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	12.597.000	12.236

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 180 m² og 2 erhvervsjendomme på i alt 400 m² beliggende i Køge.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet ved værdiansættelsen udgøres i intervallet 4,8%-6,5% (2024: 4,8%-6,5%).

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.597 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 985 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.274 t.kr.

Noter**5. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld
	31/12 2025	31/12 2025	31/12 2025	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.749.705	258.450	3.491.255	2.438.584
Kreditinstitutter i øvrigt	57.893	57.893	0	0
	3.807.598	316.343	3.491.255	2.438.584

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med UBH Holding ApS, CVR-nr. 36437693, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.