

U9K Invest ApS

Sølyst Allé 6, A, 2990 Nivå

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 27 95 69 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2025.

Lars Engelbreth Krogh Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for U9K Invest 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 19. maj 2025

Direktion

Lars Engelbreth Krogh Kristensen
Adm. Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i U9K Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for U9K Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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 19. maj 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Chris Winther Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
mne34473

Selskabsoplysninger

Selskabet	U9K Invest ApS Sølyst Allé 6, A 2990 Nivå
	CVR-nr.: 27 95 69 47
	Stiftet: 11. august 2004
	Hjemsted: Nivå
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 20. regnskabsår
Direktion	Lars Engelbreth Krogh Kristensen, Adm. Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	U9K ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for U9K Invest 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle 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 låneomkostninger.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 U9K Invest 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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2 Huslejeindtægter	584.587	587.781
Andre driftsindtægter	305.960	300.750
Andre eksterne omkostninger	-140.845	-260.967
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-163.946	-210.890
Bruttoresultat	585.756	416.674
3 Personaleomkostninger	-644.436	-591.753
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-24.133	-24.133
Driftsresultat	-82.813	-199.212
Andre finansielle indtægter	373.906	255.050
Øvrige finansielle omkostninger	-283.214	-123.865
Resultat før skat	7.879	-68.027
4 Skat af årets resultat	-2.730	111.004
Årets resultat	5.149	42.977
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Disponeret fra overført resultat	-494.851	-457.023
Disponeret i alt	5.149	42.977

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	108.601	132.734
6	Investeringsejendomme	11.500.000	11.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.608.601</u>	<u>11.632.734</u>
7	Andre tilgodehavender	0	2.571.283
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.571.283</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.608.601</u>	<u>14.204.017</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	225.630	225.630
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.158.393	5.992.868
	Andre tilgodehavender	61.427	73.498
	Periodeafgrænsningsposter	20.520	21.018
	Tilgodehavender i alt	<u>8.465.970</u>	<u>6.313.014</u>
	Likvide beholdninger	<u>98.268</u>	<u>484.222</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.564.238</u>	<u>6.797.236</u>
	Aktiver i alt	<u>20.172.839</u>	<u>21.001.253</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	14.407.288	14.902.139
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Egenkapital i alt	<u>15.032.288</u>	<u>15.527.139</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	982.000	980.700
Hensatte forpligtelser i alt	<u>982.000</u>	<u>980.700</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	3.669.703	3.816.172
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.669.703</u>	<u>3.816.172</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	146.469	143.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.905	38.866
Gæld til tilknyttede virksomheder	680	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.112	1.241
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.430	197.296
Anden gæld	329.252	296.251
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>488.848</u>	<u>677.242</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.158.551</u>	<u>4.493.414</u>
Passiver i alt	<u>20.172.839</u>	<u>21.001.253</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	15.359.163	500.000	15.984.163
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-457.024	500.000	42.976
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	14.902.139	500.000	15.527.139
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-494.851	500.000	5.149
	125.000	14.407.288	500.000	15.032.288

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af egne ejendomme.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Huslejeindtægter		
Lejeindtægter beboelse	584.586	587.782
	<u>584.587</u>	<u>587.781</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	637.630	585.367
Andre omkostninger til social sikring	6.806	6.386
	<u>644.436</u>	<u>591.753</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.430	197.296
Årets regulering af udskudt skat	1.300	-308.300
	<u>2.730</u>	<u>-111.004</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	181.000	181.000
Kostpris 31. december 2024	<u>181.000</u>	<u>181.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-48.266	-24.133
Årets afskrivninger	-24.133	-24.133
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-72.399</u>	<u>-48.266</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>108.601</u>	<u>132.734</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	7.081.502	8.796.761
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.715.259</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>7.081.502</u>	<u>7.081.502</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	4.418.498	5.698.239
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-1.279.741</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>4.418.498</u>	<u>4.418.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Helsingør. Ejendommen er udlejet til privatpersoner, som anvender ejendommen til beboelse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastprocent er fastsat til 4,75%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.500 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 1.196 Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på -968 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
7. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.571.283</u>
	<u>0</u>	<u>2.571.283</u>
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
U9K ApS	8.158.393	5.992.855
U9K Hus ApS	<u>0</u>	<u>13</u>
	<u>8.158.393</u>	<u>5.992.868</u>

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til tilknyttet virksomhed.

Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil årsrapporten for 2025 foreligger

9. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.816.172	3.959.760
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-146.469</u>	<u>-143.588</u>
	<u>3.669.703</u>	<u>3.816.172</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.060.286</u>	<u>3.215.817</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.816 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.500 t.kr.

Noter

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med U9K ApS, CVR-nr. 26 75 42 67, som er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen opgøres i administrationselskabet.

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