

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

UKMP Invest I ApS

Nordrevej 9
8700 Horsens

CVR-nr. 31 34 82 69

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/06 2022

Ulrik Strøjer Mikkelsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

UKMP Invest I ApS
Nordrevej 9
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 34 82 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Horsens

Direktion

Ulrik Strøjer Mikkelsen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for UKMP Invest I 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. juni 2022

Direktion

Ulrik Strøjer Mikkelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i UKMP Invest I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for UKMP Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Horsens, den 14. juni 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18618

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 190.169, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.679.569.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme. Ejendommen er målt med udgangspunkt i en gennemsnitlig forrentning på 4,9%.

Ved måling tilstræber ledelsen at tage hensyn til de væsentlige elementer, der påvirker en ejendomsmarkedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsestand mv., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendommen for realistisk og forsvarlig. Der henvises i øvrigt til noten "Aktiver der måles til dagsværdi".

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UKMP Invest I ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger vedørende lejemål og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Direkte omkostninger vedrørende lejemål

Direkte omkostninger vedrørende lejemål indeholder de omkostninger vedrørende ejendommene, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 4,9%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		372.769	302.700
Finansielle indtægter		0	9
Finansielle omkostninger		<u>(128.724)</u>	<u>(131.360)</u>
Resultat før skat		244.045	171.349
Skat af årets resultat	1	<u>(53.876)</u>	<u>(37.925)</u>
Årets resultat		<u>190.169</u>	<u>133.424</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>190.169</u>	<u>133.424</u>
		<u>190.169</u>	<u>133.424</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	10.076.647	10.076.647
Materielle anlægsaktiver		10.076.647	10.076.647
Anlægsaktiver i alt		10.076.647	10.076.647
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.624	88.700
Tilgodehavender		14.624	88.700
Likvide beholdninger		32.250	53.326
Omsætningsaktiver i alt		46.874	142.026
Aktiver i alt		10.123.521	10.218.673

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.554.569	1.364.400
Egenkapital		1.679.569	1.489.400
Hensættelse til udskudt skat	3	144.000	90.124
Hensatte forpligtelser i alt		144.000	90.124
Gæld til realkreditinstitutter		3.725.110	4.111.007
Deposita		94.964	120.064
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.820.074	4.231.071
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	395.700	395.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	37.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.991.928	3.816.928
Anden gæld		92.250	149.750
Kortfristede gældsforpligtelser		4.479.878	4.408.078
Gældsforpligtelser i alt		8.299.952	8.639.149
Passiver i alt		10.123.521	10.218.673
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.364.400	1.489.400
Årets resultat	0	190.169	190.169
Egenkapital 31. december 2021	125.000	1.554.569	1.679.569

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Årets resultat		190.169	133.424
Reguleringer	7	182.600	169.276
Ændring i driftskapital	8	<u>(54.024)</u>	<u>116.818</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		318.745	419.518
Renteindbetalinger og lignende		0	9
Renteudbetalinger og lignende		<u>(128.723)</u>	<u>(131.361)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		190.022	288.166
Betalt selskabsskat		<u>0</u>	<u>3.955</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		190.022	292.121
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(386.098)	(386.565)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>175.000</u>	<u>21.045</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(211.098)	(365.520)
Ændring i likvider		(21.076)	(73.399)
Likvider 1. januar 2021		<u>53.326</u>	<u>126.725</u>
Likvider 31. december 2021		32.250	53.326
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>32.250</u>	<u>53.326</u>
Likvider 31. december 2021		32.250	53.326

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	53.876	37.925
	<u>53.876</u>	<u>37.925</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>10.576.647</u>
Kostpris 1. januar 2021		10.576.647
Kostpris 31. december 2021		<u>10.576.647</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		<u>(500.000)</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>(500.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>10.076.647</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens budgetterede driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Ledelsen har fastsat et afkastkrav på 4,9%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed, udlejningsfrekvens og stand.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 10.077 t.kr. i lighed med sidste år.

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til ca. 24% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør ca. 25% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 4% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 4,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,4	4,9	5,4
Dagsværdi	9.126.400	10.076.647	11.210.000
Ændring i dagsværdi	(950.247)	0	1.133.353

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
3 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	90.124	52.199
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>53.876</u>	<u>37.925</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>144.000</u>	<u>90.124</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	222.524	201.234
Låneomkostninger	(13.478)	(15.423)
Skattemæssigt underskud	<u>(65.046)</u>	<u>(95.687)</u>
	<u>144.000</u>	<u>90.124</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2021</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2021</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.506.907	4.120.810	395.700	2.026.100
Deposita	<u>120.064</u>	<u>94.964</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.626.971</u>	<u>4.215.774</u>	<u>395.700</u>	<u>2.026.100</u>

Noter til årsrapporten

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet U.M. Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.121, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2021 udgør t.kr. 10.077.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.000 til sikkerhed for bankgæld i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2021 udgør t.kr. 10.077.

Tinglyste udlæg diverse kreditorer udgør i alt t.kr. 13.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	(9)
Finansielle omkostninger	128.724	131.360
Skat af årets resultat	53.876	37.925
	<u>182.600</u>	<u>169.276</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	74.076	(14.882)
Ændring i leverandører mv.	(128.100)	131.700
	<u>(54.024)</u>	<u>116.818</u>