

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 2015

**CVR-nr. 10 05 17 54**

**Uniroc Ejendomme III ApS**

**Stubberupvej 3**

**4140 Borup**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

John Larsen  
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | [pkf@pkf.dk](mailto:pkf@pkf.dk) | [www.pkf.dk](http://www.pkf.dk)  
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Uniroc Ejendomme III 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 30. maj 2016

**Direktion**

John Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til anpartshaveren i Uniroc Ejendomme III ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Uniroc Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 30. maj 2016

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Uniroc Ejendomme III ApS Stubberupvej 3 4140 Borup
	CVR-nr.: 10 05 17 54
	Stiftet: 15. november 2000
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	John Larsen
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank, Algade 16, 1. sal, 4000 Roskilde
<b>Modervirksomhed</b>	Uniroc Holding ApS

## Hovedtal

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Resultatoppgørelse:</b>					
Bruttoresultat	1.695	2.428	2.377	2.199	2.145
Resultat af ordinær primær drift	1.695	2.428	2.377	2.199	2.145
Finansielle poster, netto	-549	-801	-1.155	-1.077	-936
Årets resultat	908	1.254	1.345	842	907
<b>Balance:</b>					
Balancesum	43.194	53.420	75.708	72.620	70.540
Egenkapital	23.701	22.792	21.539	20.193	19.352

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 908 t.kr. mod 1.254 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Uniroc Ejendomme III ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt 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.

### 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomme".

## 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Uniroc Ejendomme III ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.695.187</b>	<b>2.428.072</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.695.187</b>	<b>2.428.072</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	450.422	218.550
Andre finansielle indtægter	0	46.259
1 Øvrige finansielle omkostninger	-999.735	-1.065.815
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.145.874</b>	<b>1.627.066</b>
2 Skat af årets resultat	-237.537	-373.295
<b>Årets resultat</b>	<b>908.337</b>	<b>1.253.771</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	908.337	1.253.771
<b>Disponeret i alt</b>	<b>908.337</b>	<b>1.253.771</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Investeringsejendomme	40.049.584	38.425.486
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.049.584</u>	<u>38.425.486</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.049.584</u></b>	<b><u>38.425.486</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	550.718	332.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	11.380.359
	Andre tilgodehavender	36.351	157.597
	Periodeafgrænsningsposter	20.900	9.729
	Tilgodehavender i alt	<u>607.969</u>	<u>11.880.185</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.535.971</u>	<u>3.114.116</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.143.940</u></b>	<b><u>14.994.301</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.193.524</u></b>	<b><u>53.419.787</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	23.575.757	22.667.420
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.700.757</b>	<b>22.792.420</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	3.834.525	3.368.953
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.834.525</b>	<b>3.368.953</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Deposita	1.069.172	1.406.390
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.069.172	1.406.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser	576.437	275.160
Gæld til tilknyttet virksomhed	13.821.373	24.904.217
Anden gæld	191.260	672.647
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.589.070	25.852.024
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.658.242</b>	<b>27.258.414</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>43.193.524</b>	<b>53.419.787</b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttet virksomhed	995.794	1.065.815
Andre finansielle omkostninger	<u>3.941</u>	<u>0</u>
	<b><u>999.735</u></b>	<b><u>1.065.815</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-228.035	148.921
Årets regulering af udskudt skat	<u>465.572</u>	<u>224.374</u>
	<b><u>237.537</u></b>	<b><u>373.295</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>150.000</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>150.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b><u>150.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		<u>150.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<b><u>150.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>0</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	36.339.367	36.339.367
Tilgang i årets løb	1.624.098	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>37.963.465</b></u>	<u><b>36.339.367</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.086.119	2.086.119
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<u><b>2.086.119</b></u>	<u><b>2.086.119</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>40.049.584</b></u>	<u><b>38.425.486</b></u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015 34.700.000		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	22.667.420	21.413.649
Årets overførte overskud eller underskud	908.337	1.253.771
	<u><b>23.575.757</b></u>	<u><b>22.667.420</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	3.368.953	3.144.579
Udskudt skat af årets resultat	<u>465.572</u>	<u>224.374</u>
	<b><u>3.834.525</u></b>	<b><u>3.368.953</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	3.952.135	3.368.953
Fremført underskud	<u>-117.610</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.834.525</u></b>	<b><u>3.368.953</u></b>

Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring af skatteprocenter behandles regnskabsmæssigt som en ændring af regnskabsmæssige skøn.

## 8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Deposita	<u>0</u>	<u>1.069.172</u>	<u>1.069.172</u>	<u>1.406.390</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.069.172</u></b>	<b><u>1.069.172</u></b>	<b><u>1.406.390</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 18.517 t.kr., der giver pant i ejendommen Vallensbækvej 24, matr. nr. 5AN, Brøndbyvester og Vallensbæksvej 26-28 matr. nr. 5AF, Brøndbyvester. Ejerpantebrevene er i selskabets egen beholdning.

## 10. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Uniroc Holding ApS, CVR-nr. 15 82 31 78 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.