

## **UN Ejendomsinvest ApS**

Storgade 30B, 1. th.

4180 Sorø

CVR-nr. 10139813

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jørgen Ulrik Stjernstrøm Nielsen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2016              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

UN Ejendomsinvest ApS  
Storgade 30B, 1. th.  
4180 Sorø

CVR-nr.: 10139813  
Hjemsted: Sorø  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Jørgen Ulrik Stjernstrøm Nielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for UN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 22.05.2017

### Direktion

Jørgen Ulrik Stjernstrøm  
Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i UN Ejendomsinvest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Slagelse, den 22.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Christian Hansen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder investering og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 210 t.kr., hvilket vurderes tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

|   | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u> | <u>2015<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |             | <b>377.769</b>      | <b>439</b>            |
| Af- og nedskrivninger                                 |             | (83.664)            | (95)                  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>294.105</b>      | <b>344</b>            |
| Andre finansielle indtægter                           |             | 0                   | 1                     |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |             | (5.110)             | (4)                   |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>288.995</b>      | <b>341</b>            |
| Skat af årets resultat                                | 1           | (78.711)            | (96)                  |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b>210.284</b>      | <b>245</b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                     |                       |
| Overført resultat                                     |             | 210.284             | 245                   |
|   |             | <b>210.284</b>      | <b>245</b>            |



**Balance pr. 31.12.2016**

|   | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u> | <u>2015<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger                     |             | 3.938.198           | 4.011                 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 2.858               | 14                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 2           | <u>3.941.056</u>    | <u>4.025</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |             | <u>3.941.056</u>    | <u>4.025</u>          |
| Andre tilgodehavender                   |             | 0                   | 26                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <u>0</u>            | <u>26</u>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <u>2.136.586</u>    | <u>1.845</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |             | <u>2.136.586</u>    | <u>1.871</u>          |
| <b>Aktiver</b>                          |             | <u>6.077.642</u>    | <u>5.896</u>          |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <b>Note</b> | <b>2016<br/>kr.</b> | <b>2015<br/>t.kr.</b> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                     |             | 200.000             | 200                   |
| Overført overskud eller underskud      |             | 4.557.304           | 4.347                 |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b>4.757.304</b>    | <b>4.547</b>          |
| <br>                                   |             |                     |                       |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder    |             | 73.949              | 87                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b>73.949</b>       | <b>87</b>             |
| <br>                                   |             |                     |                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 1.105.402           | 1.099                 |
| Skyldig selskabsskat                   |             | 78.711              | 96                    |
| Anden gæld                             |             | 62.276              | 67                    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b>1.246.389</b>    | <b>1.262</b>          |
| <br>                                   |             |                     |                       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b>1.320.338</b>    | <b>1.349</b>          |
| <br>                                   |             |                     |                       |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b>6.077.642</b>    | <b>5.896</b>          |
| <br>                                   |             |                     |                       |
| Eventualforpligtelser                  | 3           |                     |                       |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 200.000                                 | 4.347.020  | 4.547.020            |
| Årets resultat            | 0                                       | 210.284  | 210.284              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                          | <b>4.557.304</b>   | <b>4.757.304</b>     |

## Noter

|                                     | <b>2016</b>      | <b>2015</b>        |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|
|                                     | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b>       |
| <b>1. Skat af årets resultat</b>    |                  |                    |
| Aktuel skat                         | 78.711           | 96                 |
|                                     | <b>78.711</b>    | <b>96</b>          |
|                                     |                  | <b>Andre</b>       |
|                                     |                  | <b>anlæg,</b>      |
|                                     |                  | <b>drifts-</b>     |
|                                     | <b>Grunde og</b> | <b>materiel og</b> |
|                                     | <b>bygninger</b> | <b>inventar</b>    |
|                                     | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>         |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>  |                  |                    |
| Kostpris primo                      | 4.791.089        | 115.638            |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>4.791.089</b> | <b>115.638</b>     |
| Af- og nedskrivninger primo         | (780.153)        | (101.854)          |
| Årets afskrivninger                 | (72.738)         | (10.926)           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(852.891)</b> | <b>(112.780)</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>3.938.198</b> | <b>2.858</b>       |

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UN Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |       |
|---|-------|
| Bygninger                               | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.