

---

# *Umove Ejendomme II ApS*

Farverland 7, 2600 Glostrup

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 15 12 89 84

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/04 2018

Brian Höyer  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Umove Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. april 2018

## Direktion

Johnny Børge Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Umove Ejendomme II ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Umove Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 23. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
mne30141

Kristian Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne35412

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Umove Ejendomme II ApS  
Farverland 7  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 15 12 89 84  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 27. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Albertslund

## Direktion

Johnny Børge Hansen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2017<br>DKK    | 2016<br>DKK    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>525.773</b> | <b>214.789</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -161.052       | -107.111       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>364.721</b> | <b>107.678</b> |
| Finansielle indtægter                             | 2    | 50.125         | 55.209         |
| Finansielle omkostninger                          | 3    | -39.171        | -48.243        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>375.675</b> | <b>114.644</b> |
| Skat af årets resultat                            | 4    | -82.649        | -25.221        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>293.026</b> | <b>89.423</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |               |
|-------------------|--|----------------|---------------|
| Overført resultat |  | 293.026        | 89.423        |
|                   |  | <b>293.026</b> | <b>89.423</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2017<br>DKK      | 2016<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 6.443.417        | 5.718.220        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>6.443.417</b> | <b>5.718.220</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>6.443.417</b> | <b>5.718.220</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 155.225          | 0                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 3.096.558        | 3.683.662        |
| Andre tilgodehavender                        |      | 30.112           | 32.429           |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 0                | 12.906           |
| Selskabsskat                                 |      | 50.494           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>3.332.389</b> | <b>3.728.997</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>3.332.389</b> | <b>3.728.997</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>9.775.806</b> | <b>9.447.217</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2017<br>DKK      | 2016<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 200.000          | 200.000          |
| Reserve for opskrivninger                         |      | 1.170.000        | 1.170.000        |
| Overført resultat                                 |      | 5.765.397        | 5.472.371        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>7.135.397</b> | <b>6.842.371</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 182.664          | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>182.664</b>   | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 1.910.359        | 2.066.264        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 6    | <b>1.910.359</b> | <b>2.066.264</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6    | 152.664          | 152.138          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 15.000           | 16.250           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 106.773          | 105.194          |
| Anden gæld  |      | 272.949          | 265.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>547.386</b>   | <b>538.582</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>2.457.745</b> | <b>2.604.846</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>9.775.806</b> | <b>9.447.217</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7    |                  |                  |
| Koncernforhold                                    | 8    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Reserve for op-<br/>skrivninger</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK     |
|---------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 200.000                       | 1.170.000                                     | 5.472.371                           | 6.842.371               |
| Årets resultat                  | <u>0</u>                      | <u>0</u>                                      | <u>293.026</u>                      | <u>293.026</u>          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>200.000</u></b>         | <b><u>1.170.000</u></b>                       | <b><u>5.765.397</u></b>             | <b><u>7.135.397</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udleje af fast ejendom til brug for busdrift og hermed beslægtet virksomhed.

|  | <u>2017</u><br>DKK | <u>2016</u><br>DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>             |                    |                    |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 50.125             | 55.209             |
|  | <b>50.125</b>      | <b>55.209</b>      |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>          |                    |                    |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1.578              | 1.554              |
| Andre finansielle omkostninger             | 37.593             | 46.689             |
|  | <b>39.171</b>      | <b>48.243</b>      |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>            |                    |                    |
| Årets aktuelle skat                        | -112.921           | 0                  |
| Årets udskudte skat                        | 195.570            | 25.221             |
|  | <b>82.649</b>      | <b>25.221</b>      |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger |
|---|--------------------------|
|   | <u>DKK</u>               |
| Kostpris 1. januar                        | 10.055.864               |
| Tilgang i årets løb                       | 886.249                  |
| Kostpris 31. december                     | <u>10.942.113</u>        |
| Opskrivninger 1. januar                   | <u>1.500.000</u>         |
| Opskrivninger 31. december                | <u>1.500.000</u>         |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 5.837.644                |
| Årets afskrivninger                       | 161.052                  |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | <u>5.998.696</u>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>6.443.417</u></b>  |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | DKK                     | DKK                     |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 1.297.717               | 1.452.480               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 612.642                 | 613.784                 |
| Langfristet del                       | <u>1.910.359</u>        | <u>2.066.264</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>152.664</u>          | <u>152.138</u>          |
|                                       | <b><u>2.063.023</u></b> | <b><u>2.218.402</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | 2017<br>DKK | 2016<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| <b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>  |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser på vegne af Umove Øst A/S:                       |             |             |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.450, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 6.443.417   | 5.718.220   |

## Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut for følgende koncernselskabers engagement:

Umove Øst A/S

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Cube Denmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Koncernforhold

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for følgende modervirksomhed:

| Navn      | Hjemsted |
|-----------|----------|
| Umove A/S | Glostrup |

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Umove Ejendomme II ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter for lejeperioden, som indgår i regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommens drift og administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Cube Denmark ApS som administrationsselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|           |          |
|-----------|----------|
| Bygninger | 10-50 år |
|-----------|----------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.