

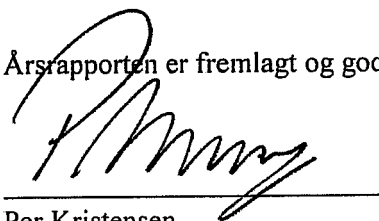
UTG Ejendomme Danmark A/S
Neptunvej 4-6, 7430 Ikast

CVR-nr. 25 49 49 62

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.



Per Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for UTG Ejendomme Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

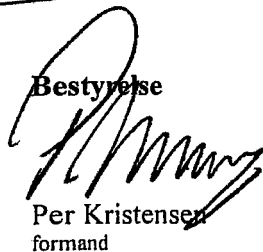
Ikast, den 26. april 2016

Direktion

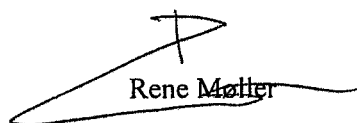


Rene Møller

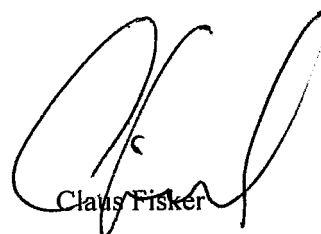
Bestyrelse



Per Kristensen
formand



Rene Møller



Claus Fisker

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UTG Ejendomme Danmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UTG Ejendomme Danmark A/S 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Ikast, den 26. april 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor



Helle Medom Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	UTG Ejendomme Danmark A/S Neptunvej 4-6 7430 Ikast
	CVR-nr.: 25 49 49 62 Stiftet: 29. juni 2000 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Kristensen, formand Rene Møller Claus Fisker
Direktion	Rene Møller
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S, Østergade 4-6, 7400 Herning
Advokatforbindelse	Midtadvokaterne A/S, Siefert's Plads 5, 7430 Ikast
Modervirksomhed	UTG Ejendomme Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendommen Neptunvej 4-6, Ikast til United Textile Group A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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 UTG Ejendomme Danmark A/S 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes ekskl. moms i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved ejendommen og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt kurstab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	40 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 salgsmarkedsomkostninger 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 materielle anlægsaktiver 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

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 UTG Ejendomme Danmark A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter 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 i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % 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

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>
Bruttofortjeneste	867.687	655.654
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-231.400	-231.400
Driftsresultat	636.287	424.254
1 Andre finansielle omkostninger	-45.145	-60.278
Resultat før skat	591.142	363.976
2 Skat af årets resultat	-141.895	-92.997
Årets resultat	449.247	270.979
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	449.247	270.979
Disponeret i alt	449.247	270.979

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>6.202.000</u>	<u>6.433.400</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.202.000</u>	<u>6.433.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.202.000</u>	<u>6.433.400</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>144.096</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>144.096</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>6.346.096</u>	<u>6.433.400</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Aktiekapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	1.792.499	1.343.252
Egenkapital i alt	<u>2.292.499</u>	<u>1.843.252</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.080.000	1.107.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.080.000</u>	<u>1.107.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.032.990	2.330.520
Gæld til tilknyttede virksomheder	350.000	350.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.382.990</u>	<u>2.680.520</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	294.000	290.000
Gæld til pengeinstitutter	0	265.105
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.500	5.000
Selskabsskat	168.895	118.997
Anden gæld	120.212	123.526
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>590.607</u>	<u>802.628</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.973.597</u>	<u>3.483.148</u>
Passiver i alt	<u>6.346.096</u>	<u>6.433.400</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.500	2.500
Andre rentekomkostninger	<u>42.645</u>	<u>57.778</u>
	<u>45.145</u>	<u>60.278</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	168.895	118.997
Årets regulering af udskudt skat	<u>-27.000</u>	<u>-26.000</u>
	<u>141.895</u>	<u>92.997</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>9.904.400</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>9.904.400</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>9.904.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		3.471.000
Årets afskrivninger		<u>231.400</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>3.702.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>6.202.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á 500 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	1.343.252	1.072.273		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>449.247</u>	<u>270.979</u>		
	<u>1.792.499</u>	<u>1.343.252</u>		
6. 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>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>294.000</u>	<u>857.000</u>	<u>2.326.990</u>	<u>2.620.520</u>
	<u>294.000</u>	<u>857.000</u>	<u>2.326.990</u>	<u>2.620.520</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 2.327 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger.

I grunde og bygninger er tinglyst ejerpantebreve 900 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevene er i eget behold.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver andrager 6.202 tkr.

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jysk/Fynsk Kapital A/S som administrations-selskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter fremgår af årsrapporten for Jysk/Fynsk Kapital A/S, der er administrations-selskab.