

**U.C. EJENDOMME ApS**  
Brolæggervej 1, 6710 Esbjerg V  
(CVR. nr. 27 22 48 14)  
**Årsrapport**  
**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2017.



Dirigent Poul Mikael Frydlund



---

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12 - 13



---

<b>Selskabet</b>	U.C. EJENDOMME ApS Brolæggervej 1 6710 Esbjerg V
	Telefon: 3969 5050 Telefax: 3969 5058 Hjemmeside: <a href="http://www.forenede-service.dk">www.forenede-service.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@forenede-service.dk">info@forenede-service.dk</a>
	CVR-nr.: 27 22 48 14 Stiftet: 26. juni 2003 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peer Michael Krogh
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinære generalforsamling afholdes den 17. maj 2017 på Buddingevej 312-316, 2860 Søborg.
<b>Dirigent</b>	Poul Mikael Frydlund



## **Ledelsespåtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for U.C. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 17. maj 2017

**Direktion:**

  
Peer Michael Krogh

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i U.C EJENDOMME ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for U.C EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

### 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 årsregnskabet". 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 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

København, den 17. maj 2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Henrik Jacob Vilmann Wellejus  
statsautoriseret revisor

  
Christian Sanderhage  
statsautoriseret revisor



## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et overskud på kr. 85.972 mod 141.920 sidste år, hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Resultatet for regnskabsåret er positivt og lavere end sidste år som følge af, at varme og el udgifter er steget i forhold til 2015.

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2016 kr. 1.134.402. Selskabets ejendom er ikke opskrevet i året.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten.



Årsrapporten for U.C. EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 selskabet som følge af tidligere begivenheder har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### ***Nettoomsætning***

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter samt med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### ***Andre eksterne omkostninger***

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### ***Finansielle poster***

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.





## **Skat af ordinært resultat**

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske koncernforbundne virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Moderselskabet Bravour ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske koncernforbundne virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Rentetillæg, som følge af for lidt betalt acontoskat, betragtes som en yderligere selskabsskat for året og afsættes i resultatopgørelse sammen med den beregnet skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger værdiansættes til anskaffelsespris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 10 - 40 år

Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Afskrivningsgrundlaget udgør den bogførte anskaffessum med tillæg af opskrivninger og med fradrag af eventuel scrapværdi. Scrapværdien udgør det enkelte anlægsaktivs skønnede salgsværdi efter endt brugstid. Kun ejendommene skønnes at have en scrapværdi, der tager udgangspunkt i grundværdiens andel af den bogførte værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



## **Egenkapital**

Udbyttet, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Gældsforpligtelser**

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

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelse - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



	Noter	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter af lokaler		518.984	514.486
Andre eksterne omkostninger		-231.757	-152.312
<b>Resultat før afskrivninger og finansielle poster</b>		<b>287.227</b>	<b>362.174</b>
Af- og nedskrivninger	1	-151.947	-112.317
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>135.280</b>	<b>249.857</b>
Finansielle omkostninger	2	-67.683	-64.340
<b>Resultat før skat</b>		<b>67.597</b>	<b>185.517</b>
Skat af ordinært resultat	3	18.375	-43.597
<b>Årets resultat</b>		<b>85.972</b>	<b>141.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		85.972	141.920
Disponeret i alt		<b>85.972</b>	<b>141.920</b>



	Noter	2016 DKK	2015 DKK
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendomme	4	3.852.456	3.924.998
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.852.456</b>	<b>3.924.998</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende fra salg		0	21.379
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>21.379</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.024.623</b>	<b>743.691</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.024.623</b>	<b>765.070</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.877.079</b>	<b>4.690.068</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	5	49.402	-36.570
Opskrivningsshenlæggelse	5	960.000	960.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.134.402</b>	<b>1.048.430</b>
Hensættelse til udskudt skat		24.513	57.941
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.484.554	3.311.084
Selskabsskat		48.299	103.237
Anden gæld		159.311	143.376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.718.164</b>	<b>3.583.697</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.718.164</b>	<b>3.583.697</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.877.079</b>	<b>4.690.068</b>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Koncernforhold	8		



	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Årets afskrivninger</b>		
Afskrivning af grunde og bygninger	151.947	112.317
	<b>151.947</b>	<b>112.317</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	67.683	64.340
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>67.683</b>	<b>64.340</b>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.299	69.991
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-33.246	0
Årets regulering af udskudt skat	-33.428	-26.394
<b>Årets skat i alt</b>	<b>-18.375</b>	<b>43.597</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris pr. 1. januar 2016		3.661.630
Årets tilgang		79.405
Kostpris pr. 31. december 2016		<b>3.741.035</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2016		1.250.000
Årets regulering		-
Opskrivninger pr. 31. december 2016		<b>1.250.000</b>
Afskrivninger pr. 1. januar 2016		986.632
Årets afskrivninger		151.947
Afskrivninger pr. 31. december 2016		<b>1.138.579</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>		<b>3.852.456</b>

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger ekskl. opskrivninger udgør pr. 31. december 2016 kr. 2.717.578 mod kr. 2.748.002 pr. 31. december 2015. Årets afskrivning af opskrivningen udgør kr. 42.119 og de akkumulerede afskrivninger udgør kr. 115.123.



## 5 Egenkapitalopgørelse

	<b>Anparts kapital</b>	<b>Opskrivn. henlæg.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2016	125.000	960.000	-36.570	1.048.430
Opskrivning i året	0	0	0	0
Overført af årets resultat	0	0	85.972	85.972
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>960.000</b>	<b>49.402</b>	<b>1.134.402</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

Forenede A/S cvr-nr. 19710742 med hjemsted i Gladsaxe på adressen Buddingevej 312-316, 2860 Søborg, er hovedaktionær i selskabet.

### Transaktioner

Selskabet udlejer lokaler til koncernforbundet selskab på markedsmæssig vilkår. Der har i årets løb ikke været gennemført andre transaktioner med bestyrelser, direktion, ledende medarbejdere eller væsentlige aktionærer.

## 8 Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskab udarbejdet af Forenede A/S cvr-nr. 19710742 med hjemsted i Gladsaxe på adressen Buddingevej 312-316, 2860 Søborg