

U.C. EJENDOMME ApS
Brolæggervej 1, 6710 Esbjerg V
(CVR. nr. 27 22 48 14)
Årsrapport
2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.


Dirigent Poul Mikael Frydlund



Side

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13



Selskabet	U.C. EJENDOMME ApS Brolæggervej 1 6710 Esbjerg V
	Telefon: 3969 5050 Telefax: 3969 5058 Hjemmeside: www.forene-de-service.dk E-mail: info@forene-de-service.dk
	CVR-nr.: 27 22 48 14 Stiftet: 26. juni 2003 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kenny Vermehren Mitchboe
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Generalforsamling	Ordinære generalforsamling afholdes den 23. maj 2018 på Buddingevej 312-316, 2860 Søborg.
Dirigent	Poul Mikael Frydlund



Ledelsespåtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for U.C. EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 23. maj 2018

Direktion:



Kenny Vermehren Mitchboe



Til kapitalejeren i U.C EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for U.C EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.



- 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 23. maj 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Henrik Jacob Vilmann Wellejus (MNE-nr. 24807)
statsautoriseret revisor


Christian Sanderhage (MNE-nr. 23347)
statsautoriseret revisor



Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Arets resultat efter skat udviser et overskud på kr. 106.823 mod 85.972 sidste år, hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2017 kr. 1.241.225. 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.



Regnskabsklasse

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	33 år
-----------	-------

Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Afskrivningsgrundlaget udgør den bogførte anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger og med fradrag af eventuel scrapværdi. Scrapværdien udgør det enkelte anlægsaktives 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	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter af lokaler		524.437	518.984
Andre eksterne omkostninger		-174.875	-231.757
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		349.562	287.227
Af- og nedskrivninger	1	-142.010	-151.947
Resultat af ordinær primær drift		207.552	135.280
Finansielle omkostninger	2	-70.600	-67.683
Resultat før skat		136.952	67.597
Skat af ordinært resultat	3	-30.129	18.375
Årets resultat		106.823	85.972
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		106.823	85.972
Disponeret i alt		106.823	85.972



	Noter	2017 DKK	2016 DKK
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendomme	4	3.710.446	3.852.456
Anlægsaktiver i alt		3.710.446	3.852.456
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg		22.245	0
Skatteaktiv		6.730	0
Diverse tilgodehavender		48.646	0
Tilgodehavender i alt		77.621	0
Likvide beholdninger		1.266.738	1.024.623
Omsætningsaktiver i alt		1.344.359	1.024.623
Aktiver i alt		5.054.805	4.877.079
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	5	234.315	49.402
Opskrivningshenlæggelse	5	881.910	960.000
Egenkapital i alt		1.241.225	1.134.402
Hensættelse til udskudt skat		0	24.513
Kortfristet gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.581.004	3.484.554
Selskabsskat		61.371	48.299
Modtagne deposita og forudbetalt leje		121.234	119.370
Anden gæld		32.971	39.941
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.813.580	3.718.164
Gældsforpligtelser i alt		3.813.580	3.718.164
Passiver i alt		5.054.805	4.877.079
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Koncernforhold	8		



	2017 DKK	2016 DKK
1 Årets afskrivninger		
Afskrivning af grunde og bygninger	142.010	151.947
	142.010	151.947
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	70.208	67.683
Øvrige renteudgifter	392	0
Finansielle omkostninger i alt	70.600	67.683
3 Skat af ordinært resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	61.372	15.053
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-31.243	-33.428
Årets skat i alt	30.129	-18.375
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1. januar 2017		3.741.035
Årets tilgang		-
Kostpris pr. 31. december 2017		3.741.035
Opskrivninger pr. 1. januar 2017		1.250.000
Årets regulering		-
Opskrivninger pr. 31. december 2017		1.250.000
Afskrivninger pr. 1. januar 2017		1.138.579
Årets afskrivninger		142.010
Afskrivninger pr. 31. december 2017		1.280.589
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017		3.710.446

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger ekskl. opskrivninger udgør pr. 31. december 2017 kr. 2.579.792 mod kr. 2.683.153 pr. 31. december 2016. Årets afskrivning af opskrivningen udgør kr.38.649 og de akkumulerede afskrivninger udgør kr. 119.346



5 Egenkapitalopgørelse

	Anpartska pital	Opskrivn. henlæg.	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	125.000	960.000	49.402	1.134.402
Opskrivning i året	0	0	0	0
Overført af årets resultat	0	-78.090	184.913	106.823
Egenkapital pr. 31. december 2017	125.000	881.910	234.315	1.241.225

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