

# U.D. Ejendomme ApS

Frederikshavnsvej 255, 9800 Hjørring  
CVR-nr. 27 70 77 18

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.05.16

Uffe Dalsgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

U.D. Ejendomme ApS  
Frederikshavnsvej 255  
9800 Hjørring  
Telefon: 98 92 32 99  
Telefax: 98 91 10 04  
Hjemsted: Hjørring  
CVR-nr.: 27 70 77 18

---

**Direktion**

---

Uffe Dalsgård

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

U.D. Holding ApS, Hjørring

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for U.D. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 24. maj 2016

**Direktionen**

Uffe Dalsgård

## Til kapitalejeren i U.D. Ejendomme ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for U.D. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Hjørring, den 24. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dorthe Mikkelsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 489.348 mod DKK 822 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.907.298.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>1.404.871</b>	<b>1.086.964</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
	<b>1.404.871</b>	<b>1.086.964</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-303.994	-173.990
	<b>1.100.877</b>	<b>912.974</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
1 Andre finansielle indtægter	37.639	9.868
2 Andre finansielle omkostninger	-477.457	-912.203
	<b>-439.818</b>	<b>-902.335</b>
<b>Finansielle poster i alt</b>		
	<b>661.059</b>	<b>10.639</b>
<b>Resultat før skat</b>		
3 Skat af årets resultat	-171.711	-9.817
	<b>489.348</b>	<b>822</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	-10.652	822
	<b>489.348</b>	<b>822</b>
<b>I alt</b>		



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	24.382.783	24.798.777
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.382.783</b>	<b>24.798.777</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.382.783</b>	<b>24.798.777</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.851	30.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.229.704	777.985
	Andre tilgodehavender	0	829.605
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.265.555</b>	<b>1.637.590</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.265.555</b>	<b>1.637.590</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.648.338</b>	<b>26.436.367</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	3.750.000	3.750.000
	Overført resultat	532.298	542.950
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.907.298</b>	<b>4.417.950</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.898.861	1.727.150
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.898.861</b>	<b>1.727.150</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	13.260.540	14.011.642
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.329.769	2.442.975
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.590.309</b>	<b>16.454.617</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	873.031	864.390
	Gæld til kreditinstitutter	514.711	880.797
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.758	503.569
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.355.147	1.587.894
	Anden gæld	197.223	0
	Periodeafgrænsningsposter	105.000	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.251.870</b>	<b>3.836.650</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.842.179</b>	<b>20.291.267</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.648.338</b>	<b>26.436.367</b>
<b>7</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Ændring i regnskabsmæssige skøn

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Bygninger	50	10.000

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

## Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.639	5.043
Øvrige finansielle indtægter	0	4.825
I alt	37.639	9.868

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	65.018	57.462
Øvrige finansielle omkostninger	412.439	854.741
I alt	477.457	912.203

---

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	171.711	22.402
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-12.585
I alt	171.711	9.817

---



**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	21.219.130	571.500
Afgang i året	-112.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	21.107.130	571.500
Opskrivninger pr. 31.12.14	5.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	5.000.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	1.420.353	571.500
Afskrivninger i året	303.994	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	1.724.347	571.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	24.382.783	0
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	4.661.345	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.15	439.595	0

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	125.000	3.750.000	542.128	600.000
Betalt udbytte	0	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	822	0
Saldo pr. 31.12.14	125.000	3.750.000	542.950	0

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -  
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	3.750.000	542.950	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-10.652	500.000
Saldo pr. 31.12.15	125.000	3.750.000	532.298	500.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	757.031	10.444.718	14.017.571	14.767.319
Kreditinstitutter i øvrigt	116.000	1.806.718	2.445.769	2.551.688
I alt	873.031	12.251.436	16.463.340	17.319.007

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.018 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.383.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 3.800, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 24.383. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til Sparekassen Vendsyssel t.DKK 2.960 og er ligeledes deponeret til sikkerhed for Dalsgaard Biler A/S' engagement med Sparekassen Vendsyssel t.DKK 3.865.