

Unn Hansen Invest 2015

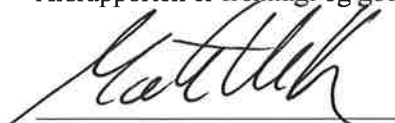
Tørveslettevej 9 A, Smørumnedre, 2765 Smørum

CVR-nr. 27 72 86 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.



Morten Unn Hansen
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	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Unn Hansen Invest 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 8. juni 2016

Direktion

Morten Unn-Hansen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Unn Hansen Invest 2015

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Unn Hansen Invest 2015 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegøre for selskabets likviditetsberedskab. Selskabets tilknyttede virksomhed Tømrer- og snedkerfirmaet JE Byg ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende på 1.875 t.kr. på balancedagen. Ledelsen finder herefter at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at selskabet kan gennemføre de planlagte driftsaktiviteter for det kommende regnskabsår. Ledelsen aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

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.

København, den 8. juni 2016

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 16 11 90 40

Michael Markussen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Unn Hansen Invest 2015 Tørveslettevej 9 A Smørumnedre 2765 Smørum
	CVR-nr.: 27 72 86 26
	Stiftet: 29. april 2004
	Hjemsted: Egedal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Unn Hansen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består af investeringer i og udleje af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har ikke været påvirket af usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Det vurderes, at der ikke knytter sig særlige usikkerheder til indregning og måling af regnskabslementerne i årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -97 t.kr. mod -103 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Som følge af de seneste års underskud er selskabets likviditet stram. Selskabets tilknyttede virksomhed Tømmer- og snedkerfirmaet JE Byg ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende på 1.875 t.kr. på balancedagen. Ledelsen finder herefter at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at selskabet kan gennemføre de planlagte driftsaktiviteter for det kommende regnskabsår. Ledelsen aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har på balancedagen negativ egenkapital, og er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ledelsen forventer, at retablere kapitalgrundlaget ved egenindtjening.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unn Hansen Invest 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 resultat af investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

Resultat af investeringsejendomme omfatter lejeindtægter og ejendomsavancer med fradrag af driftsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme 25 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Unn Hansen Invest 2015 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	108.282	88.010
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.781	-45.421
Driftsresultat	53.501	42.589
2 Øvrige finansielle omkostninger	-150.520	-145.697
Resultat før skat	-97.019	-103.108
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-97.019	-103.108
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-97.019	-103.108
Disponeret i alt	-97.019	-103.108

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	2.256.715	2.311.496
Materielle anlægsaktiver i alt	2.256.715	2.311.496
Anlægsaktiver i alt	2.256.715	2.311.496
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	52.829	52.829
Andre tilgodehavender	4.551	4.796
Tilgodehavender i alt	57.380	57.625
Likvide beholdninger	257.625	150.769
Omsætningsaktiver i alt	315.005	208.394
Aktiver i alt	2.571.720	2.519.890

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-536.630	-439.611
Egenkapital i alt	-411.630	-314.611
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	984.748	1.009.209
Langfristede gældsforpligtelser i alt	984.748	1.009.209
Kortfristet del af langfristet gæld	24.310	23.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.948	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.875.344	1.769.192
Anden gæld	77.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.998.602	1.825.292
Gældsforpligtelser i alt	2.983.350	2.834.501
Passiver i alt	2.571.720	2.519.890
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Likviditetsberedskab		
Som følge af de seneste års underskud er selskabets likviditet stram. Selskabets tilknyttede virksomhed Tømrer- og snedkerfirmaet JE Byg ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende på 1.875 t.kr. på balancedagen. Ledelsen finder herefter at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt til at selskabet kan gennemføre de planlagte driftsaktiviteter for det kommende regnskabsår. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	106.152	100.143
Andre renteomkostninger	44.368	45.554
	<u>150.520</u>	<u>145.697</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	2.404.230	2.404.230
Kostpris 31. december 2015	<u>2.404.230</u>	<u>2.404.230</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-92.734	-47.313
Årets afskrivninger	-54.781	-45.421
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-147.515</u>	<u>-92.734</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.256.715</u>	<u>2.311.496</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-439.611	-336.503
Årets overførte overskud eller underskud	-97.019	-103.108
	<u>-536.630</u>	<u>-439.611</u>

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.310</u>	<u>879.823</u>	<u>1.009.058</u>	<u>1.032.809</u>
	24.310	879.823	1.009.058	1.032.809

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.009 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.786 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Unn Hansen Holding ApS, CVR-nr. 33 07 22 60 som administrationselskab 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 udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.