

**UK Invest ApS**

**Nordrevej 9  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 28 67 00 79**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 11/06 2018

---

**Ulrik Strøjer Mikkelsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                                | 1           |
| Ledelsespåtegning                                  | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning         | 3           |
| Ledelsesberetning                                  | 6           |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017    | 11          |
| Balance pr. 31. december 2017                      | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                               | 14          |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 15          |
| Noter til årsrapporten                             | 16          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

UK Invest ApS  
Nordrevej 9  
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 67 00 79  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Ulrik Strøjer Mikkelsen, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for UK Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. juni 2018

### Direktion

Ulrik Strøjer Mikkelsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i UK Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen og note 1. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med, om der fortsat kan opnås kredit om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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. Fejlinformationer 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Horsens, den 11. juni 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved måling tilstræber ledelsen at tage hensyn til de væsentlige elementer, der påvirker en ejendoms markedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendomme for realistisk og forsvarlig.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til en gennemsnitlig forrentning på 5,2 %. Projektejendomme er indregnet til vurderet pris.

Der henvises til note 2.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 600.404, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.674.210.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og for at styrke kapitalgrundlaget har moderselskabet stillet ansvarlig lånekapital til rådighed med 6.500 t.kr.

Ledelsen arbejder intenst med optimering af driften i selskabets udlejningsejendomme, herunder eventuelt frasalg af projekter, der ikke umiddelbart kan gøres rentable inden for selskabets rammer.

Der er fortsat forhandlinger i gang med selskabets kreditgivere og ejerkreds med henblik på at sikre den nødvendige likviditet til finansiering af den løbende drift og nødvendige investeringer. På nuværende tidspunkt er forhandlingerne med kreditgivere ikke afsluttet og der er derfor ikke opnået endeligt tilsagn.

Det er ledelsens forventninger, at de igangværende forhandlinger vil falde positivt ud og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Det er ligeledes ledelsens forventninger, at egenkapitalen over en årrække kan reetableres ved egen indtjening og/eller ved konvertering af gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UK Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter indtægter med fradrag af direkte omkostninger vedrørende lejemål og andre eksterne omkostninger.

### Indtægter

Indtægter, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Direkte omkostninger vedrørende lejemål

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og drift af ejendomme, administration og tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,2%. Projektejendomme er indregnet til vurderet pris.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr. | <u>2016</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   |             | <b>1.669.985</b>   | <b>1.951.829</b>   |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver   |             | (120.435)          | (71.216)           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>     |             | <b>1.549.550</b>   | <b>1.880.613</b>   |
| Finansielle omkostninger                   |             | (949.146)          | (1.369.440)        |
| <b>Resultat før skat</b>                   |             | <b>600.404</b>     | <b>511.173</b>     |
| Skat af årets resultat                     |             | 0                  | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>                      |             | <b>600.404</b>     | <b>511.173</b>     |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                    |                    |
| Overført resultat                          |             | 600.404            | 511.173            |
|  |             | <b>600.404</b>     | <b>511.173</b>     |

**Balance pr. 31. december 2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr. | <u>2016</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme                        | 1           | 32.231.887         | 40.231.887         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <u>32.231.887</u>  | <u>40.231.887</u>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u>32.231.887</u>  | <u>40.231.887</u>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                  | 24.711             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                  | 723.323            |
| Andre tilgodehavender                        |             | 496                | 0                  |
| Udskudt skatteaktiv                          | 2           | 0                  | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>496</u>         | <u>748.034</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u>496</u>         | <u>748.034</u>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u>32.232.383</u>  | <u>40.979.921</u>  |

**Balance pr. 31. december 2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr. | <u>2016</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000            | 125.000            |
| Overført resultat                                  |             | (4.799.210)        | (5.399.614)        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>(4.674.210)</b> | <b>(5.274.614)</b> |
| Ansvarlig lånekapital                              |             | 6.500.000          | 6.500.000          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 25.175.368         | 32.086.113         |
| Andre kreditinstitutter                            |             | 1.334.654          | 2.833.470          |
| Deposita   |             | 384.039            | 566.520            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>3</b>    | <b>33.394.061</b>  | <b>41.986.103</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3           | 1.527.589          | 985.692            |
| Kreditinstitutter                                  |             | 571.803            | 805.809            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 103.413            | 134.947            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 205.136            | 264.595            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 1.020.646          | 1.997.862          |
| Anden gæld   |             | 83.945             | 79.527             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>3.512.532</b>   | <b>4.268.432</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b>36.906.593</b>  | <b>46.254.535</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b>32.232.383</b>  | <b>40.979.921</b>  |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern)        | 4           |                    |                    |
| Eventualposter m.v.                                | 5           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>              |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017           | 125.000                         | (5.399.614)                  | (5.274.614)               |
| Årets resultat                       | 0                               | 600.404                      | 600.404                   |
| <b>Egenkapital 31. december 2017</b> | <b><u>125.000</u></b>           | <b><u>(4.799.210)</u></b>    | <b><u>(4.674.210)</u></b> |



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>kr. | <u>2016</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Årets resultat                                       |             | 600.404            | 511.173            |
| Reguleringer   | 7           | 1.069.581          | 1.440.656          |
| Ændring i driftskapital                              | 8           | <u>(62.360)</u>    | <u>76.245</u>      |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |             | <b>1.607.625</b>   | <b>2.028.074</b>   |
| Renteudbetalinger og lignende                        |             | <u>(949.146)</u>   | <u>(1.369.440)</u> |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |             | <b>658.479</b>     | <b>658.634</b>     |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     |             | <u>7.879.565</u>   | <u>0</u>           |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |             | <b>7.879.565</b>   | <b>0</b>           |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |             | (6.368.848)        | (468.694)          |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter        |             | (1.498.816)        | (151.639)          |
| Tilbagebetaling af deposita                          |             | (182.481)          | 0                  |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |             | (253.893)          | (128.884)          |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt         |             | <u>0</u>           | <u>(2.697)</u>     |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |             | <b>(8.304.038)</b> | <b>(751.914)</b>   |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |             | <b>234.006</b>     | <b>(93.280)</b>    |
| Kassekredit  |             | <u>(805.809)</u>   | <u>(712.529)</u>   |
| Likvider 1. januar 2017                              |             | <u>(805.809)</u>   | <u>(712.529)</u>   |
| <b>Likvider 31. december 2017</b>                    |             | <b>(571.803)</b>   | <b>(805.809)</b>   |
| Likvider specificeres således:                       |             |                    |                    |
| Kassekredit  |             | <u>(571.803)</u>   | <u>(805.809)</u>   |
| <b>Likvider 31. december 2017</b>                    |             | <b>(571.803)</b>   | <b>(805.809)</b>   |

## Noter til årsrapporten

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                        | 42.932.548                         |
| Afgang i årets løb                             | <u>(7.372.882)</u>                 |
| Kostpris 31. december 2017                     | <u>35.559.666</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2017               | (2.700.661)                        |
| Årets tilbageførte værdireguleringer           | <u>(627.118)</u>                   |
| Værdireguleringer 31. december 2017            | <u>(3.327.779)</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> | <b><u>32.231.887</u></b>           |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 4 år er på 2.122 t.kr. og har været stabilt gennem perioden. Ejendommens driftsresultat for indeværende år på 1.916 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,2 %, svarende til det generelle afkastkrav for ældre boligejendomme beliggende i Horsens ifølge Colliers for 4. kvartal 2017.

Projektejendomme er indregnet til en vurderet pris. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 5,21 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter til årsrapporten

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | 0,25%       | Basis      | (0,25) %   |
|---------------------------------------|-------------|------------|------------|
|                                       | kr.         | kr.        | kr.        |
| Afkastprocent                         | 5,45        | 5,20       | 4,95       |
| Dagsværdi                             | 30.756.544  | 32.231.887 | 33.855.902 |
| Ændring i dagsværdi                   | (1.475.343) | 0          | 1.624.015  |

### 2 Hensættelse til udskudt skat

|   | 2017      | 2016      |
|---|-----------|-----------|
|   | kr.       | kr.       |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017           | (720.806) | (883.347) |
| Hensat i året   | 122.941   | 162.541   |
| Overført til aktiver                                  | 597.865   | 720.806   |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| Materielle anlægsaktiver                              | (521.587) | (352.768) |
| Skattemæssigt underskud                               | (76.278)  | (368.038) |
| Overført til udskudt skatteaktiv                      | 597.865   | 720.806   |
|   | <b>0</b>  | <b>0</b>  |
| <b>Udskudt skatteaktiv</b>                            |           |           |
| Opgjort skatteaktiv                                   | (597.865) | (720.806) |
| Nedskrivning til vurderet værdi                       | 597.865   | 720.806   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                          | <b>0</b>  | <b>0</b>  |

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld              | Gæld              |                  |                     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|
|                                | 1. januar 2017    | 31. december 2017 | Afdrag næste år  | Restgæld efter 5 år |
| Ansvarlig lånekapital          | 6.500.000         | 6.500.000         | 0                | 6.500.000           |
| Gæld til realkreditinstitutter | 32.675.805        | 26.306.957        | 1.131.589        | 19.829.595          |
| Andre kreditinstitutter        | 3.229.470         | 1.730.654         | 396.000          | 0                   |
| Deposita                       | 566.520           | 384.039           | 0                | 384.039             |
|                                | <b>42.971.795</b> | <b>34.921.650</b> | <b>1.527.589</b> | <b>26.713.634</b>   |

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen og for at styrke kapitalgrundlaget har moderselskabet stillet ansvarlig lånekapital til rådighed med 6.500 t.kr.

Ledelsen arbejder intenst med optimering af driften i selskabets udlejningsejendomme, herunder eventuelt frasalg af projekter, der ikke umiddelbart kan gøres rentable inden for selskabets rammer.

Der er endvidere forhandlinger i gang med selskabets kreditgivere med henblik på at sikre den nødvendige likviditet til finansiering af den løbende drift og nødvendige investeringer. På nuværende tidspunkt er forhandlingerne med kreditgivere ikke afsluttet og derfor ikke opnået endeligt tilsagn.

Det er ledelsens forventninger, at de igangværende forhandlinger vil falde positivt ud og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Det er ligeledes ledelsens forventninger, at egenkapitalen over en årrække kan reetableres ved egen indtjening og/eller ved konvertering af gæld, som ejerkredsen har givet tilsagn om.

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over UKMP Invest I ApS' bankmellemværende. Selskabernes samlede bankgæld pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 2.302.

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 26.306, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 32.231

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 7.800, til sikkerhed for bankgæld, i ovenstående grunde og bygninger

|   | <u>2017</u>             | <u>2016</u>           |
|---|-------------------------|-----------------------|
|   | kr.                     | kr.                   |
| <b>7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>            |                         |                       |
| Finansielle omkostninger                                | 949.146                 | 1.369.440             |
| Af- og nedskrivninger                                   | 0                       | 71.216                |
| Værdireguleringer investeringsaktiver                   | 120.435                 | (538.574)             |
|   | <u><b>1.069.581</b></u> | <u><b>902.082</b></u> |
| <br>  |                         |                       |
| <b>8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |                         |                       |
| Ændring i tilgodehavender                               | 24.215                  | (44.486)              |
| Ændring i leverandører mv.                              | (86.575)                | 118.034               |
|   | <u><b>(62.360)</b></u>  | <u><b>73.548</b></u>  |