

UK Invest ApS

**Nordrevej 9
8700 Horsens**

CVR-nr. 28 67 00 79

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/06 2017

Ulrik Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	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
Stiftet: 9. november 2006
Hjemsted: Horsens

Direktion

Ulrik Mikkelsen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. juni 2017

Direktion

Ulrik Mikkelsen

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 14. juni 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

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 5,75 %. Projektejendomme er indregnet til vurderet pris.

Der henvises til note 2.

Usædvanlige forhold

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 511.173, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 5.274.614.

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 og ejerkræds 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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. 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 er et sammendrag af indtægter med fradrag af direkte omkostninger vedrørende lejemål og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Direkte omkostninger vedrørende lejemål indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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 5,75%. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 koncernens andel af 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 koncernens anpartskapital 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.951.829	2.013.430
Værdireguleringer af investeringsaktiver		(71.216)	253.303
Resultat før finansielle poster		1.880.613	2.266.733
Finansielle omkostninger		(1.369.440)	(1.292.416)
Resultat før skat		511.173	974.317
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		511.173	974.317
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		511.173	974.317
		511.173	974.317

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	40.231.887	40.770.461
Materielle anlægsaktiver		<u>40.231.887</u>	<u>40.770.461</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.231.887</u>	<u>40.770.461</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.711	71.823
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		723.323	669.899
Tilgodehavender		<u>748.034</u>	<u>741.722</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>748.034</u>	<u>741.722</u>
Aktiver i alt		<u>40.979.921</u>	<u>41.512.183</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		(5.399.614)	(5.910.787)
Egenkapital		(5.274.614)	(5.785.787)
Ansvarlig lånekapital		6.500.000	6.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		32.086.113	33.281.857
Andre kreditinstitutter		2.833.470	3.181.109
Deposita		566.520	569.217
Langfristede gældsforpligtelser	3	41.986.103	43.532.183
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	985.692	530.000
Banker		805.809	712.529
Modtagne forudbetalinger fra kunder		134.947	111.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser		264.595	160.308
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.997.862	2.126.746
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	280
Anden gæld		79.527	124.602
Kortfristede gældsforpligtelser		4.268.432	3.765.787
Gældsforpligtelser i alt		46.254.535	47.297.970
Passiver i alt		40.979.921	41.512.183
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	(5.910.787)	(5.785.787)
Årets resultat	0	511.173	511.173
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>(5.399.614)</u>	<u>(5.274.614)</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Årets resultat		511.173	974.317
Reguleringer	6	1.440.656	1.039.113
Ændring i driftskapital	7	76.245	(186.866)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.028.074	1.826.564
Renteudbetalinger og lignende		(1.369.440)	(1.292.416)
Pengestrømme fra ordinær drift		658.634	534.148
Betalt selskabsskat		0	15.187
Pengestrømme fra driftsaktivitet		658.634	549.335
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(468.694)	(318.249)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(151.639)	(191.705)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(128.884)	(14.681)
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		(2.697)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(751.914)	(524.635)
Ændring i likvider		(93.280)	24.700
Kassekredit		(712.529)	(737.229)
Likvider 1. januar 2016		(712.529)	(737.229)
Likvider 31. december 2016		(805.809)	(712.529)
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		(805.809)	(712.529)
Likvider 31. december 2016		(805.809)	(712.529)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele kapitalen 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.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	42.932.548
Kostpris 31. december 2016	42.932.548
Værdireguleringer 1. januar 2016	(2.162.087)
Årets værdireguleringer	(538.574)
Værdireguleringer 31. december 2016	(2.700.661)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	40.231.887

Noter til årsrapporten

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 2.146 t.kr. og har været stabilt gennem perioden. Ejendommens driftsresultat for indeværende år på 2.197 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 5,75 %, svarende til det generelle afkastkrav for ældre boligejendomme beliggende i Horsens ifølge Colliers for 3. kvartal 2016. 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.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 40.232 t.kr. hvilket svarer til 539 t.kr. mindre end sidste år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 5,75.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	44.296.760	40.231.887	37.721.278
Ændring i dagsværdi	4.064.873	0	(2.510.609)

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	6.500.000	6.500.000	0	6.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	33.611.857	32.675.805	589.692	25.157.746
Andre kreditinstitutter	3.381.109	3.229.470	396.000	2.273.583
Deposita	569.217	566.520	0	566.520
	44.062.183	42.971.795	985.692	34.497.849

4 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 2016 udgør t.kr. 5.773.

Udskudt skatteaktiv på t.kr. 822 er ikke indregnet i balancen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 32.676, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 39.770.

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

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	1.369.440	1.292.416
Værdireguleringer investeringsaktiver	<u>71.216</u>	<u>(253.303)</u>
	<u>1.440.656</u>	<u>1.039.113</u>
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(6.312)	(258.778)
Ændring i leverandører mv.	<u>82.557</u>	<u>71.912</u>
	<u>76.245</u>	<u>(186.866)</u>