

United Properties A/S

Hattingvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 78 07 30



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

7/4 2016

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for United Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. marts 2016
Direktion:



Poul Martin Bøtke
direktør

Bestyrelse:



Bjarne Stenbjerg
formand



Poul Martin Bøtke
Bestyrelsesmedlem



Birgit Bøtke
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i United Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for United Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Horsens, den 15. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	United Properties A/S
Adresse, postnr., by	Hattingvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 78 07 30
Stiftet	21. august 2006
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bjarne Stenbjerg, formand Poul Martin Bøtker, Bestyrelsesmedlem Birgit Bøtker, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Poul Martin Bøtker, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Nordea Bank Rådhusstorvet 13-19, 8700 Horsens
Advokat	Ladegaard, Rasmussen & Partnere Løvenørnsgade 17, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat levede op til forventningerne og anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Der forventes overskud for det kommende regnskabsår på niveau med dette år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.903.033	1.900.555
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-825.900	-825.892
	Resultat af primær drift	1.077.133	1.074.663
	Finansielle indtægter	0	11.468
	Finansielle omkostninger	-387.125	-331.781
	Resultat før skat	690.008	754.350
2	Skat af årets resultat	19.516	-2.009
	Årets resultat	709.524	752.341
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	500.000
	Overført resultat	209.524	252.341
		709.524	752.341

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	24.116.843	24.942.743
		<u>24.116.843</u>	<u>24.942.743</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.116.843</u>	<u>24.942.743</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	765.432	1.766.798
	Periodeafgrænsningsposter	0	52.346
		<u>765.432</u>	<u>1.819.144</u>
	Likvide beholdninger	<u>498.585</u>	<u>227.147</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.264.017</u>	<u>2.046.291</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.380.860</u>	<u>26.989.034</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	5.337.758	5.128.234
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	Egenkapital i alt	6.837.758	6.628.234
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.664.459	2.865.572
	Hensatte forpligtelser i alt	2.664.459	2.865.572
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.565.352	10.198.019
	Gæld til banker	1.011.595	3.986.745
	Depositum	575.000	575.000
		14.151.947	14.759.764
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	665.531	1.087.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	84.346
	Gæld til tilknyttede virksomheder	601.578	1.121.578
	Skyldig selskabsskat	181.597	179.819
	Anden gæld	257.990	262.321
		1.726.696	2.735.464
	Gældsforpligtelser i alt	15.878.643	17.495.228
	PASSIVER I ALT	25.380.860	26.989.034

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.000.000	4.875.893	0	5.875.893
Årets resultat	0	252.341	500.000	752.341
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	5.128.234	500.000	6.628.234
Årets resultat	0	209.524	500.000	709.524
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2015	1.000.000	5.337.758	500.000	6.837.758

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Årets resultat	709.524	752.341
8	Reguleringer	806.384	827.901
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.515.908	1.580.242
9	Ændring i driftskapital	465.036	-341.891
	Pengestrømme fra primær drift	1.980.944	1.238.351
	Betalt selskabsskat	-179.819	-12.331
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.801.125	1.226.020
	Betalt udbytte	-500.000	0
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	13.399.000	0
	Indfrielse af langfristet gældsforpligtelser realkredit	-10.351.674	0
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-631.463	-1.084.726
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-3.445.550	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-1.529.687	-1.084.726
	Årets pengestrøm	271.438	141.294
	Likvider 1. januar	227.147	85.853
10	Likvider 31. december	498.585	227.147

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for United Properties A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år	restværdi 20 %
-----------	-------	----------------

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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 omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	181.597	179.819
Årets regulering af udskudt skat	-19.445	4.997
Ændring af skatteprocent	-181.668	-182.807
	<u>-19.516</u>	<u>2.009</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	31.844.400
Kostpris 31. december 2015	31.844.400
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	6.901.657
Årets afskrivninger	825.900
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	7.727.557
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>24.116.843</u>

4 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.230.883	665.531	12.565.352	9.898.563
Gæld til banker	1.011.595	0	1.011.595	1.011.595
Depositum	575.000	0	575.000	575.000
	<u>14.817.478</u>	<u>665.531</u>	<u>14.151.947</u>	<u>11.485.158</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.231 tkr., er der givet pant i ejendommene Hattingvej 5 og Islandsvej 6, Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24.117 tkr.

Pengeinstitutter har sikkerhed i skadesløs- og ejerpantebrev stort 12.500 tkr. i ejendommene Hattingvej 5 og Islandsvej 6, Horsens.

7 Nærtstående parter

United Properties A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
United Industries A/S	Hattingvej 5, 8700 Horsens	

Transaktioner med tilknyttede virksomheder, som ikke er indgået på normale markedsvilkår

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
United Industries A/S	Hattingvej 5, 8700 Horsens

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	825.900	825.892
Skat af årets resultat	-19.516	2.009
	<u>806.384</u>	<u>827.901</u>
9 Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.053.712	-505.758
Ændring i leverandørgæld mv.	-588.676	163.867
	<u>465.036</u>	<u>-341.891</u>
10 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	<u>498.585</u>	<u>227.147</u>
	<u>498.585</u>	<u>227.147</u>