

# Unique Estate K/S - Langå

Dronning Christines Vej 13, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 30 27 44 31

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.05.16

Flemming Thomsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Unique Estate K/S - Langå  
Dronning Christines Vej 13  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 30 27 44 31

---

**Bestyrelse**

---

Danny Raahauge, formand  
Flemming Thomsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Unique Estate K/S - Langå.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. april 2016

### **Bestyrelsen**

Danny Raahauge  
Formand

Flemming Thomsen

## Til ejerne i Unique Estate K/S - Langå

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Unique Estate K/S - Langå for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

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

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 22. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.089.320 mod DKK 704.978 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.173.505.

Ejendommens værdi er værdiansat ud fra gældende aftaler og renteforhold.

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

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.331.244</b>	<b>1.310.300</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	160.323	-250.129
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.891.567</b>	<b>1.560.171</b>
<sup>1</sup> Andre finansielle omkostninger	-802.247	-855.193
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-802.247</b>	<b>-855.193</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.089.320</b>	<b>704.978</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.089.320	704.978
<b>I alt</b>	<b>1.089.320</b>	<b>704.978</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	23.000.000	22.600.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.000.000</b>	<b>22.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.000.000</b>	<b>22.600.000</b>
	Andre tilgodehavender	6.613	10.178
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.613</b>	<b>10.178</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.613</b>	<b>10.178</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.006.613</b>	<b>22.610.178</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	2.057.500	2.057.500
	Overført resultat	5.116.005	3.918.661
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.173.505</b>	<b>5.976.161</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	8.362.607	9.008.217
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.560.657	2.759.265
	Anden gæld	646.653	674.052
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.569.917</b>	<b>12.441.534</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	709.354	683.679
	Gæld til kreditinstitutter	3.338.684	3.298.605
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.300	12.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.409	7.056
	Anden gæld	192.074	187.646
	Periodeafgrænsningsposter	3.370	3.497
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.263.191</b>	<b>4.192.483</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.833.108</b>	<b>16.634.017</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.006.613</b>	<b>22.610.178</b>

5 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### Finansielle poster

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

### Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

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

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

### **Egenkapital**

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

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

---

	2015	2014
	DKK	DKK
<hr/>		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	353	336
Øvrige finansielle omkostninger	801.894	854.857
<hr/>		
I alt	802.247	855.193
<hr/>		

## 2. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje på ca. t.DKK 1.340 og en afkastprocent på 5,82. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	2.057.500	3.074.099
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	139.584
Forslag til resultatdisponering	0	704.978
Saldo pr. 31.12.14	2.057.500	3.918.661

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	2.057.500	3.918.661
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	108.024
Forslag til resultatdisponering	0	1.089.320
Saldo pr. 31.12.15	2.057.500	5.116.005

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	488.572	5.597.484	8.851.179	9.488.326
Kreditinstitutter i øvrigt	193.383	1.614.027	2.754.040	2.937.523
Anden gæld	27.399	512.534	674.052	699.364
I alt	709.354	7.724.045	12.279.271	13.125.213

## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.851 er givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 23.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.300, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 23.000. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 3.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 800 er deponeret til sikkerhed for pantebrevsgæld.