

# UPG EJENDOMME 3 ApS

Fredensvej 2  
2950 Vedbæk

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2017

Jørgen Schramm  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** UPG EJENDOMME 3 ApS  
Fredensvej 2  
2950 Vedbæk

Telefonnummer: 45892148

CVR-nr: 30493885

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for UPG Ejendomme 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet givet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Vedbæk, den 01/05/2017

## Direktion

Jørgen Schramm

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen den 22. maj 2017, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udvikling af ejendomsprojekter i Ukraine, gennem oprettelse af ejendomsselskaber med hjemsted i Ukraine.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af det ukrainske datterselskab. Værdien af selskabets ejendom i Ukraine er vanskelig at fastsætte, ligesom valutakursrisikoen øger usikkerheden.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Værdien af selskabets datterselskab UPG Ejendomme-3 Ltd., Lviv, Ukraine, udgør 83 % af selskabets balance

WUMC (Western Ukraine Management Consulting – et lokalt firma af advokater, revisorer og konsulenter) har foretaget review af det ukrainske datterselskabs regnskab.

Ledelsen i UPG Ejendomme 3 ApS anser datterselskabets regnskab for at give et retvisende billede af selskabets resultat og økonomiske stilling.

Det ukrainske datterselskab erhvervede i sidste halvdel af 2008 en ejendom i Lviv, Ukraine. Det har været svært at opnå de ønskede godkendelser til reovering af denne ejendom. Disse er dog endeligt kommet på plads og reoveringen af ejendommen er nu ved at være færdig.

Den politiske uro i Ukraine give yderligere usikkerhed om værdien af det ukrainske datterselskab, hvorfor ledelsen har valgt igen i år at nedskrive anparterne i datterselskabet i Ukraine. Denne gang med 80.000 kr.

Året resultat for UPG Ejendomme 3 ApS udviser et underskud på 99.412 kr., hvilket er utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør kr. 23.961. Selskabet har således tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital. Det er imidlertid ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt.

Resultatet for næste år forventes at blive et underskud.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Den politiske uro i Ukraine kan forværre resultatet i dattervirksomheden, og det vil væsentlig kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Da selskabets gæld i det væsentlige består af lån fra anpartshavere, er det ledelsens opfattelse, at selskabets mulighed for fortsat drift ikke væsentligt er truet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UPG Ejendomme 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Resultatopgørelse

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra datterselskaber indregnes på det tidspunkt, hvor det deklareres i datterselskabet.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat samt reguleringer af tidligere års resultater, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser i dattervirksomheder måles og indregnes til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en egenkapitalpost indtil det er deklareret, hvorefter udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse.

### Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til

den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Eksterne omkostninger .....		-24.535	-27.850
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-24.535</b>	<b>-27.850</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-24.535</b>	<b>-27.850</b>
Andre finansielle indtægter .....		468	556
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-50.000	-430.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-25.345	-25.798
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-99.412</b>	<b>-483.092</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-99.412</b>	<b>-483.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-99.412	-483.092
<b>I alt .....</b>		<b>-99.412</b>	<b>-483.092</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		770.356	820.356
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>770.356</b>	<b>820.356</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>770.356</b>	<b>820.356</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		119.768	47.582
Andre tilgodehavender .....		17.084	16.616
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>136.852</b>	<b>64.198</b>
Likvide beholdninger .....		17.746	7.245
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>154.598</b>	<b>71.443</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>924.954</b>	<b>891.799</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Andre reserver .....		-976.039	-876.627
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>23.961</b>	<b>123.373</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		900.993	768.426
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>900.993</b>	<b>768.426</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>900.993</b>	<b>768.426</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>924.954</b>	<b>891.799</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Andre reserver kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.000.000	-876.627	123.373
Årets resultat .....		-99.412	-99.412
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	-976.039	23.961

Anpartskapitalen er opdelt i 10.000 aparter a kr. 100. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Selskabskapitalen har ikke været ændret de sidste fem år.

# Noter

**1. Finansielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	2.560.356
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.560.356</b>
Nettoopskrivninger primo	-1.740.000
Nedskrivning i året	-50.000
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-1.790.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>770.356</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
UPG Ejendomme-3 Ltd., Lviv, Ukraine	100%	-871.641	-279.510
Ledelsens vurdering af nettosalgsprisen for dattervirksomheden		770.000	
Der er stor usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af dattervirksomheden. Det er ledelsens opfattelse, at genindvindingsværdien af dattervirksomheden mindst svarer til den bogførte værdi.			