Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

UL Invest RE ApS

Skovvej 84
2920 Charlottenlund
CVR-nr. 30898877

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Ulrik Lundsfryd

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UL Invest RE ApS
Skovvej 84
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 30898877
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Ulrik Lundsfryd, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Kundeansvarlig partner: Bjørn Winkler Jakobsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for UL Invest RE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31.05.2018

Direktion

Ulrik Lundsfryd
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i UL Invest RE ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UL Invest RE ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring opgørelsen af værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen opgjort dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31.05.2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Christian Dahlstrøm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35660

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består i al væsentlighed i at foretage investeringer i ejendomme med henblik på videresalg. Selskabets ejendomme under opførelse ligger i Dubai-regionen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat er negativt og udgør (84) t.kr., og egenkapitalen er ved regnskabsårets afslutning på 4.677 t.kr.

Årets resultat er som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Investeringsejendomme under opførelse udgør langt størstedelen af selskabets balancesum. Investeringsejendomme under opførelse indregnes og måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Som følge af usikkerhed på ejendomsmarkedet i Dubai-regionen skal selskabets ledelse oplyse, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendomsprojekterne.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre driftsindtægter		0	252.204
Andre eksterne omkostninger		-10.625	-89.192
Driftsresultat		**-10.625**	**163.012**
Andre finansielle omkostninger	2	-72.941	-68.388
Årets resultat		**-83.566**	**94.624**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-83.566	94.624
		-83.566	**94.624**

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		6.549.645	6.549.645
Materielle anlægsaktiver	3	**6.549.645**	**6.549.645**
Anlægsaktiver		**6.549.645**	**6.549.645**
Andre tilgodehavender		152.010	152.011
Tilgodehavender		**152.010**	**152.011**
Likvide beholdninger		**122.488**	**143.614**
Omsætningsaktiver		**274.498**	**295.625**
Aktiver		**6.824.143**	**6.845.270**

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	4	250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		4.426.996	4.510.562
Egenkapital		**4.676.996**	**4.760.562**
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.137.147	2.074.708
Anden gæld		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.147.147**	**2.084.708**
Gældsforpligtelser		**2.147.147**	**2.084.708**
Passiver		**6.824.143**	**6.845.270**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	4.510.562	4.760.562
Årets resultat	0	-83.566	-83.566
Egenkapital ultimo	**250.000**	**4.426.996**	**4.676.996**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme under opførelse udgør langt størstedelen af selskabets balancesum. Investeringsejendomme under opførelse indregnes og måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Som følge af usikkerhed på ejendomsmarkedet i Dubai-regionen skal selskabets ledelse oplyse, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendomsprojekterne.

	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	72.440	67.915
Øvrige finansielle omkostninger	501	473
	72.941	**68.388**

	Investeringsejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.549.645
Kostpris ultimo	**6.549.645**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**6.549.645**

	Antal	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital		
Ordinære anparter	250.000	250.000
	250.000	**250.000**

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UL Invest Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser i forbindelse med ejendomsprojekter under opførelse. Selskabets kontraktlige forpligtelser udgør i alt 631 t.kr. pr. 31. december 2017.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen
Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, besigtigelse af ejendomme mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.