

---

# ***UBL Ejendomme ApS***

c/o Uffe B. Lindstrøm, Nørholmsvej 186, 9000  
Aalborg

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 31 19 00 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Uffe B. Lindstrøm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for UBL Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

## Direktion

Uffe B. Lindstrøm

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i UBL Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UBL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Peder Sehested Lund  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>      | UBL Ejendomme ApS<br>c/o Uffe B. Lindstrøm<br>Nørholmsvej 186<br>9000 Aalborg<br><br>CVR-nr.: 31 19 00 45<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Aalborg |
| <b>Hovedaktivitet</b> | Virksomhedens aktivitet er udlejning af ejendommen Nørholmsvej 190, Aalborg  |
| <b>Direktion</b>      | Uffe B. Lindstrøm  |
| <b>Revisor</b>        | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Skelagervej 1A<br>9000 Aalborg   |
| <b>Pengeinstitut</b>  | Spar Nord Bank   |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2015<br>DKK     | 2014<br>DKK     |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>  |      | <b>-20.243</b>  | <b>-77.463</b>  |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1    | -45.924         | -9.934          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-66.167</b>  | <b>-87.397</b>  |
| Finansielle indtægter   |      | 1.379           | 7.895           |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -51.030         | -51.300         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-115.818</b> | <b>-130.802</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | 18.570          | 26.437          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-97.248</b>  | <b>-104.365</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                 |
|-------------------|--|----------------|-----------------|
| Overført resultat |  | -97.248        | -104.365        |
|                   |  | <b>-97.248</b> | <b>-104.365</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             |      | 2.614.589        | 2.668.570        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4    | <b>2.614.589</b> | <b>2.668.570</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>2.614.589</b> | <b>2.668.570</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 0                | 15.648           |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 18.570           | 0                |
| Selskabsskat                    |      | 0                | 26.437           |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 6.896            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>25.466</b>    | <b>42.085</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>499.506</b>   | <b>775.262</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>524.972</b>   | <b>817.347</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>3.139.561</b> | <b>3.485.917</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |      | -93.164          | 4.084            |
| <b>Egenkapital</b>                                | 5    | <b>31.836</b>    | <b>129.084</b>   |
| Kreditinstitutter                                 |      | 2.000.000        | 2.000.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>2.000.000</b> | <b>2.000.000</b> |
| Kreditinstitutter                                 |      | 130.655          | 298.027          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 14.695           | 73.034           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 910.265          | 923.977          |
| Anden gæld  |      | 52.110           | 61.795           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>1.107.725</b> | <b>1.356.833</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>3.107.725</b> | <b>3.356.833</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>3.139.561</b> | <b>3.485.917</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                  |                  |



# Noter til årsregnskabet

|  | 2015<br>DKK    | 2014<br>DKK              |
|--|----------------|--------------------------|
| <b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                |                          |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 45.924         | 9.934                    |
|  | <b>45.924</b>  | <b>9.934</b>             |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>  |                |                          |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                                 | 18.364         | 14.553                   |
| Andre finansielle omkostninger   | 32.666         | 36.747                   |
|  | <b>51.030</b>  | <b>51.300</b>            |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |                |                          |
| Årets aktuelle skat  | 0              | -26.437                  |
| Årets udskudte skat  | -18.570        | 0                        |
|  | <b>-18.570</b> | <b>-26.437</b>           |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                          |
|  |                | Grunde og byg-<br>ninger |
|  |                | DKK                      |
| Kostpris 1. januar   |                | 2.678.504                |
| Afgang i årets løb   |                | -8.057                   |
| Kostpris 31. december  |                | 2.670.447                |
| Ned- og afskrivninger 1. januar  |                | 9.934                    |
| Årets afskrivninger  |                | 45.924                   |
| Ned- og afskrivninger 31. december   |                | 55.858                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                  |                | <b>2.614.589</b>         |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK  |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar           | 125.000                | 4.084                       | 129.084       |
| Årets resultat                  | 0                      | -97.248                     | -97.248       |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>         | <b>-93.164</b>              | <b>31.836</b> |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|  | 2015<br>DKK | 2014<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| Ejerpantebrev på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 2.614.589   | 2.668.570   |

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for UBL Aalborg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for UBL Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen, administration mv..

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                |       |
|----------------|-------|
| Bygninger      | 40 år |
| Installationer | 20 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.