

# UniEstate ApS

Lunavej 1  
8722 Hedensted

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/05/2016**

---

**Søren Lindved Brok Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** UniEstate ApS  
Lunavej 1  
8722 Hedensted  
  
Telefonnummer: 69607300  
CVR-nr: 31864933  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Handelsbanken  
Flegborg 6  
7100 Vejle  
DK Danmark

**Revisor** REGNAR STAUGAARD  
Mazantigade 9  
7100 Kolding  
DK Danmark  
CVR-nr: 75976410  
P-enhed: 1002476869

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for UniEstate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finan-sielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 12/05/2016

### Direktion

Søren Lindved Brok Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UniEstate ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UniEstate ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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 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 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 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Kolding, 12/05/2016

Regnar Staugaard  
statsautoriseret revisor  
REGNAR STAUGAARD  
CVR: 75976410

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er at udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsperiode er forløbet som planlagt og der forventes en fortsat positiv udvikling i selskabet.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt kan påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af selskabets ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

### Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsvederlag, kontoromkostninger mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder af og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstiderne:

	År	Scrapværdi
Bygninger	80	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende vær-dipapirer og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte 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 for-delning).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler, produktionsanlæg og



maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Aktiver med en kostpris under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efter-følgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

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

#### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22,0 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikkeafskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udlig-ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>112.785</b>	<b>18.478</b>
Administrationsomkostninger .....		-10.462	-17.922
Andre driftsomkostninger .....		-26.700	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>75.623</b>	<b>556</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-41.281	-26.109
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>34.342</b>	<b>-25.553</b>
Skat af årets resultat .....	1	-5.935	6.005
<b>Årets resultat</b> .....		<b>28.407</b>	<b>-19.548</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		28.407	-19.548
<b>I alt</b> .....		<b>28.407</b>	<b>-19.548</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		1.700.197	1.719.198
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		30.790	38.490
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.730.987</b>	<b>1.757.688</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.730.987</b>	<b>1.757.688</b>
Tilgodehavende skat .....		0	6.005
Andre tilgodehavender .....		0	1.855
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>7.860</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>7.860</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.730.987</b>	<b>1.765.548</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		8.859	-19.548
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>58.859</b>	<b>30.452</b>
Gæld til banker .....		1.432.000	1.510.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.432.000</b>	<b>1.510.000</b>
Gæld til banker .....		48.722	50.346
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		175.570	174.750
Skyldig selskabsskat .....		5.935	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		9.901	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>240.128</b>	<b>225.096</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.672.128</b>	<b>1.735.096</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.730.987</b>	<b>1.765.548</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	5.935	-6.005
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>5.935</u>	<u>-6.005</u>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernes danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernes sambeskattet inkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for UniCorp ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatning.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, er deponeret ejerpantebrev kr. 1.800.000.