

**2018**

**ÅRSRAPPORT**

**UniMerchants ApS**

Lunavej 1

8722 Hedensted

CVR. nr. 32 67 50 93

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære general-  
forsamling den 31/05 2019

Søren Lindved Brok Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### *Table of contents*

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 <i>Income statement 1 January - 31 December 2018</i>	17
Balance pr. 31. december 2018 <i>Balance sheet at 31 December 2018</i>	18
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	21
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	22

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.*

## Selskabsoplysninger

*Company details*

### Selskabet

*The company*

UniMerchants ApS

Lunavej 1

8722 Hedensted

CVR-nr.: 32 67 50 93

CVR no.: 32 67 50 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Reporting period: 1 January - 31 December 2018

Hjemsted: Hedensted

Domicile: Hedensted

### Direktion

*Executive Board*

Søren Lindved Brok Nielsen

### Revision

*Auditors*

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Sønderborgade 16

8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

*Statement by management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for UniMerchants ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 28. maj 2019

*Hedensted, 28 May 2019*

### Direktion

*Executive Board*

Søren Lindved Brok Nielsen

The executive board has today discussed and approved the annual report of UniMerchants ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.

In my opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Management recommends that the annual report be approved by the company in general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent auditor's report*

### Til kapitalejeren i UniMerchants ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UniMerchants ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### To the shareholder of UniMerchants ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of UniMerchants ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent auditor's report*

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

### Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements, that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users made on the basis of these financial statements.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent auditor's report*

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent auditor's report*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Uttalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

### Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent auditor's report*

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of management's review.

Horsens, den 28. maj 2019

*Horsens, 28 May 2019*

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28  
CVR no. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne28681  
MNE no. mne28681

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og dermed beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 284.924, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 781.943.

#### 2018 i korte træk:

For UniMerchants har året 2018 været præget af sidste sommers alvorlige tørke i Nordeuropa, som betød voldsomme prisstigninger der var med til at generere en del forretning hen over sommeren og ind først i efteråret. Tivlen i markedet var stor omkring høstens størrelse og om der var nok varer til at servicere forbruget. Derfor vendte varestrømmene og i stedet for at Nordeuropa, som normalt skulle være eksporterende, blev importerende. Hele dette scenarie var på den korte bane gunstig for vores broker aktiviteter, som spillede en stor rolle i dette og formæde for 9. år i træk at vækste tonnagerne og endte med at have formidlet ca. 1,2 mio. tons konventionelle og økologiske korn- og foderstoffer totalt, hvilket sammenligneligt svarer til 13-14% af den samlede danske høst. Dette var meget tilfredsstillende.

Det skal dog bemærkes at den internationale korn- og foderstofindustri og især primærproducenterne, er en branche der har haft nogle hårde år, hvor marginerne er under pres.

#### Business activities

The purpose of the company is to conduct business and related business.

#### Business review

The company's income statement for the year ended 31 December 2018 shows a profit of DKK 284,924, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of DKK 781,943.

#### 2018 at a glance:

For UniMerchants the year of 2018 has been heavily influenced by last summer's drought in Northern Europe, which resulted in serious price increases. This generated a lot of business over the summer period and into the autumn. There were a lot of question marks on how big the crop would be and whether there would be enough supply to meet the demand. As a result of that the natural flow of goods changed and instead of being an exporter, Northern Europe turned into a net importer. This whole change was in the short run very lucrative for our broker activities, who played a big role in this and managed for the 9th year in a row to increase the tonnages and ended up brokering about 1,2 million tons of conventional and organic grains and feedstuffs in total. To put that into perspective, this quantity compares to 13/14% of the total Danish crop, which for us was very satisfactory.

Having said this it is very important to note that the international grain- and feedstuff business and especially the primary producers have had some very difficult years with heavy pressure on the margins.

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

Broker divisionen har ikke tidligere haft nogen nævneværdig historik for afskrivning på debitorer, men i 2018 har især vores danske selskab været hårdt ramt af konkurer i branchen, som har betydet historisk store afskrivninger, der samlet set beløber sig til ca. DKK 160.000. Dette er naturligvis ikke noget vi er tilfredse med, men det er dog ikke noget vi ser som en blivende trend men derimod et sammenfald af uheldige omstændigheder. Men når det er sagt, så har vi naturligvis internt skærpet vores fokus endnu mere på hvem det er vi laver forretning med og vurderer vores risiko løbende.

Den store prisstigning på korn og relaterede produkter henover efteråret 2018 har desværre også betydet, at vi siden november måned og til i dag, stort set kun har oplevet et langt og konstant faldende marked. Vi står umiddelbart overfor en stor og god høst i 2019, og det har de høje priser skullet tilpasse sig. Deraf følger den lange nedtrend. Dette psykologisk negative handelsmiljø har medført, at det har været umådeligt svært at opretholde den forventede omsætning i første kvartal i 2019, som derfor slet ikke har udviklet sig som forventet. Dette er både gældende for kontrakter med levering i indeværende høstår, men især også kontrakter med levering i det nye høstår. Branchen helt generelt, kunder og kolleger, har en historisk lille kontraktportefølje på høst 2019 på nuværende tidspunkt og dette gælder naturligvis også vores selskaber. Denne omsætning mangler vi også i årets første måneder - dette forventer vi dog vil forbedre sig i takt med at vi kommer tættere på det nye høstår.

Our broker activities have so far not had any particular experience with loss on debtors, but in 2018 this was a big issue in the Danish office in particular, where the business had several insolvencies which lead to a total loss of around DKK 160.000. This is off course not something we are happy with at all, but it is not something we see as an ongoing trend but more a matter of unlucky timing and circumstances. Having said that we have off course underpinned the importance of a strong focus on who we are trading with and how to handle our risk management.

The increasing prices on grain and by-products over the autumn period unfortunately led to a constant downward price trend since November 2018 until today. We now forecast a big and good crop on 2019 with lower prices to follow and the market prices have had to adapt to this and this adaptation has caused the constant and long downward price trend. This psychologically negative trading environment have made it extremely difficult to maintain the budgeted revenue in Q1 2019, where the expectations are far from being realized. This goes for contracts with a short execution but especially also for contracts with delivery in the new 2019/2020 season. We reflect the market and there is no doubt that our clients and also colleagues have a historically small book on new crop at the moment. This revenue we also miss in the first quarter of 2019, but we expect this to increase and level out the closer we come to the new crop year, since the quantities are still to be traded.

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

På trods af en udfordret branche står UniMerchants, med sit market challenger mind set, der udfordrer den konservative branche, sin enormt dygtige og harmoniske medarbejderstab og sine fire ben i Danmark, Polen, Litauen og Tyskland, solidt forankret i kundernes bevidsthed i markedet. På trods af de aktuelle vanskeligheder tror vi rigtig meget på vores forretningsmodel, som forener den klassiske konventionelle kornhandel med nutidens økologi, samt et stærkt fokus på vinderkultur, rekruttering og digitalisering for at møde fremtidens krav.

UniMerchants har som mission at være forreste i denne udvikling.

Jeg håber de vil finde årsrapporten 2018 interessant – god fornøjelse.

Søren B. Nielsen  
CEO

Despite a challenged business, UniMerchants, with its market challenger mind set which challenges a conservative business, its skilled and harmonic staff and its 4 legs in Denmark, Poland, Lithuania and Germany, has a solid footprint in the marketplace. We strongly believe in our business model which unites the classic conventional grain trade with the present demands for organics together with a strong focus on winning culture, recruiting and digitalization to meet the demands of tomorrow.

UniMerchants mission is to be a front runner in this development.

I Hope you will find our financial report for 2018 an interesting read.

Søren B. Nielsen  
CEO

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

Årsrapporten for UniMerchants ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK

### **Generelt om indregning og måling**

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

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.

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.

The annual report of UniMerchants ApS for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected provisions as regards larger entities.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2018 is presented in DKK.

### **Basis of recognition and measurement**

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra mæglervirksomhed indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for aftalens indgåelse, hvis indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

## Income statement

### Revenue

Income from brokerage is recognized in the income statement at the time of the conclusion of the agreement, the income of which can be measured reliably and is expected to be received.

Revenue is measured at the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. Revenue is net of all types of discounts granted.

### Other external expenses

Other external expenses include expenses related to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

### Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pensions, as well as other social security contributions, etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of equipment.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskæftning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskætningsbidrag mellem de sambeskæftede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskætningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster i direkt i egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

#### **Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions etc.

#### **Tax on profit/loss for the year**

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

#### **Balance sheet**

##### **Tangible assets**

Items of fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Inventar og driftsmidler  
Fittings and equipment

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
	3-5 år	0 %
	3-5 years	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Assets costing less than DKK 13,500 are expensed in the year of acquisition.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

The useful life and residual value is reassessed annually. A change is treated as an accounting estimate and the effect on depreciations is recognised in the future.

### **Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

### **Leases**

Leases for items of property, plant and equipment that transfer substantially all the risks and rewards incident to ownership to the company (finance leases) are recognised in the balance sheet as assets. On initial recognition, assets are measured at estimated cost, corresponding to the lower of fair value of the leased asset and the present value of the future lease payments. In calculating the net present value of the future lease payments, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently depreciated as the company's other non-current assets.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

The capitalised residual lease commitment is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

All other leases are operating leases. Payments relating to operating leases and any other leases are recognised in the income statement over the term of the lease. The company's total liabilities relating to operating leases and other rent agreements are disclosed under contingent assets, liabilities and other financial obligations.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genind vindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genind vindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspri s og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kost pris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Impairment of fixed assets**

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is tested for impairment, other than what is reflected through normal amortisation and depreciation, on an annual basis.

Where there is evidence of impairment, an impairment test is performed for each individual asset or group of assets, respectively. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price and the value in use. The value in use is determined as the present value of the anticipated net cash flows from the use of the asset or group of assets and the anticipated net cash flows from the disposal of the asset or group of assets after the end of their useful life.

### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 aconto-skatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Dividends**

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability when declared by the annual general meeting of shareholders.

#### **Income tax and deferred tax**

Current tax liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

#### **Liabilities**

Liabilities are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

*Income statement 1 January 2018 - 31 December 2018*

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>5.448.904</b>	<b>4.521.129</b>
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(1.766.386)	(1.209.858)
<b>Bruttoresultat</b> <i>Gross result</i>		<b>3.682.518</b>	<b>3.311.271</b>
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	(3.091.826)	(2.794.737)
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> <i>Profit/loss before amortisation/depreciation and impairment losses</i>		<b>590.692</b>	<b>516.534</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of tangible fixed assets</i>		(115.139)	(155.289)
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>475.553</b>	<b>361.245</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	10.315	50.274
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	(115.135)	(157.653)
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>370.733</b>	<b>253.866</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	(85.809)	(61.113)
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>284.924</b>	<b>192.753</b>
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend for the year</i>		123.608	72.414
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		161.316	120.339
		<b>284.924</b>	<b>192.753</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

*Balance sheet at 31 December 2018*

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		166.058	281.197
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible fixed assets</i>	5	<b>166.058</b>	<b>281.197</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total fixed assets</i>		<b>166.058</b>	<b>281.197</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.277.347	2.362.037
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>		1.626.825	887.318
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	0	0	15.636
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>3.904.172</b>	<b>3.264.991</b>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>6.935</b>	<b>254.393</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>		<b>3.911.107</b>	<b>3.519.384</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>		<b>4.077.165</b>	<b>3.800.581</b>

## Balance pr. 31. december 2018

*Balance sheet at 31 December 2018*

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		656.943	495.627
<i>Retained earnings</i>			
<b>Egenkapital</b>	6	<b>781.943</b>	<b>620.627</b>
<b>Total equity</b>			
Hensættelse til udskudt skat	7	398.784	332.533
<i>Provision for deferred tax</i>			
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>398.784</b>	<b>332.533</b>
<b>Total provisions</b>			
Banker		495.347	0
<i>Banks</i>			
Andre kreditinstitutter		36.963	88.677
<i>Other credit institutions</i>			
<b>Langfristede gældsforspligtelser</b>	8	<b>532.310</b>	<b>88.677</b>
<b>Long-term debt</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforspligtelser	8	127.300	0
<i>Short-term part of long-term debt</i>			
Banker		1.751.840	2.390.334
<i>Banks</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.491	38.918
<i>Trade payables</i>			
Gæld til associerede virksomheder		64.239	0
<i>Payables to associates</i>			
Selskabsskat		19.558	0
<i>Corporation tax</i>			
Anden gæld		383.700	329.492
<i>Other payables</i>			
<b>Kortfristede gældsforspligtelser</b>		<b>2.364.128</b>	<b>2.758.744</b>
<b>Short-term debt</b>			
<b>Gældsforspligtelser i alt</b>		<b>2.896.438</b>	<b>2.847.421</b>
<b>Total debt</b>			
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.077.165</b>	<b>3.800.581</b>
<b>Total equity and liabilities</b>			

**Balance pr. 31. december 2018 (fortsat)**

*Balance sheet at 31 December 2018 (continued)*

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>			
Leje- og leasingforpligtelser <i>Rental agreements and lease commitments</i>	9		
Eventualposter mv. <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	11		

**Egenkapitalopgørelse**  
*Statement of changes in equity*

	Virk-somheds-kapital	Overført resultat	Foreslæt ekstraordi-nært udbytte	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed extraordinary dividend</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2018 <i>Equity at 1 January 2018</i>	125.000	495.627	0	620.627
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	(123.608)	(123.608)
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	161.316	123.608	284.924
<b>Egenkapital 31. december 2018</b> <i>Equity at 31 December 2018</i>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>656.943</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>781.943</u></b>

## Noter til årsrapporten

*Notes to the annual report*

	<b>2018</b> DKK	<b>2017</b> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b> <i>Staff costs</i>		
Lønninger <i>Wages and salaries</i>	2.871.496	2.577.785
Pensioner <i>Pensions</i>	186.306	182.687
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security costs</i>	34.024	34.265
	<b>3.091.826</b>	<b>2.794.737</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	6	6
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	10.315	50.274
	<b>10.315</b>	<b>50.274</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial costs</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	115.135	98.508
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments costs</i>	0	59.145
	<b>115.135</b>	<b>157.653</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	19.558	24.729
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	66.251	36.384
	<b>85.809</b>	<b>61.113</b>

## Noter til årsrapporten

*Notes to the annual report*

### 5 Materielle anlægsaktiver

*Tangible fixed assets*

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
Kostpris 1. januar 2018 <i>Cost at 1 January 2018</i>	469.881
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost at 31 December 2018</i>	<u>469.881</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 <i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2018</i>	188.684
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	<u>115.139</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2018</i>	<u>303.823</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> <i>Carrying amount at 31 December 2018</i>	<b><u>166.058</u></b>

### 6 Egenkapital

*Equity*

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:  
*The share capital consists of:*

12,5 A-anparter á DKK 1.000 <i>12,5 A shares of DKK 1,000</i>	Pålydende værdi <i>Nominal value</i>
	12.500
112,5 B-anparter á DKK 1.000 <i>112,5 B shares of DKK 1,000</i>	112.500
	<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.  
*There have been no changes in the share capital during the last 5 years.*

## Noter til årsrapporten

*Notes to the annual report*

	<b>2018</b> DKK	<b>2017</b> DKK		
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b> <i>Provision for deferred tax</i>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018 <i>Provision for deferred tax at 1 January 2018</i>	332.533	271.420		
Hensat i året <i>Provision in year</i>	66.251	61.113		
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b> <i>Provision for deferred tax at 31 December 2018</i>	<b>398.784</b>	<b>332.533</b>		
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	(14.479)	(6.153)		
Igangværende arbejder <i>Contract work in progress</i>	416.793	427.141		
Låneomkostninger <i>Borrowing costs</i>	(3.530)	0		
Skattemæssigt underskud <i>Tax loss carry-forward</i>	0	(88.455)		
	<b>398.784</b>	<b>332.533</b>		
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Long-term debt</i>				
	Gæld 1. januar 2018 <i>Debt at 1 January 2018</i>	Gæld 31. december 2018 <i>Debt at 31 December 2018</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Banker <i>Banks</i>	0	596.747	101.400	57.875
Andre kreditinstitutter <i>Other credit institutions</i>	88.677	62.863	25.900	0
	<b>88.677</b>	<b>659.610</b>	<b>127.300</b>	<b>57.875</b>

## Noter til årsrapporten

*Notes to the annual report*

	<b>2018</b> DKK	<b>2017</b> DKK
<b>9 Leje- og leasingforpligtelser</b> <i>Rental agreements and lease commitments</i>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing Samlede fremtidige leasingydelser: <i>Operating lease liabilities.</i> Total future lease payments:		
Inden for et år <i>Within 1 year</i>	10.886	65.316
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	0	10.886
	<b>10.886</b>	<b>76.202</b>

## 10 Eventualposter mv.

*Contingencies, etc.*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet UniEstate ApS' banklån som pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.293.

*The company has provided a guarantee for the sister company UniEstate ApS 'bank loan as per 31 December 2018, the amount amounted to DKK 1,293 thousand.*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet UniCorp ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

*The company is jointly taxed with its parent company UniCorp ApS (management company) and jointly and severally liable with other jointly taxed entities for payment of income taxes as well as for payment of withholding taxes on dividends, interest and royalties.*

Selskabet har pr. 31. december 2018 en huslejeforpligtelse overfor søsterselskabet UniEstate ApS på t.kr. 72.

*The company has 31 December 2018 a rent obligation to the sister company UniEstate ApS of DKK 72 thousand.*

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til banken, er der afgivet virksomhedspant i form af skadesløsbrev t.kr. 1.650

*In order to secure debt to the bank, a corporate mortgage has been provided in the form of a letter of indemnity, DKK 1,650 thousand.*