

## U ApS

Klokkehøj 27, Gjellerup  
7400 Herning

CVR-nr. 34077479

## Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. december 2016



---

Else Thing Potempa  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for U ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

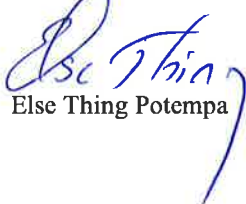
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. november 2016

Direktion

  
Else Thing Potempa

  
Ulrik Thing Potempa

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i U ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for U ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 revisionshandlinger 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

Herning, den 7. november 2016

**ANKER HØST**  
registeret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	U ApS Klokkehøj 27, Gjellerup 7400 Herning
Telefon	65 99 98 97
CVR-nr.	34077479
Stiftelsesdato	1. december 2011
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Else Thing Potempa Ulrik Thing Potempa
<b>Revisor</b>	ANKER HØST registeret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning CVR-nr.: 31626536

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I dne udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,50 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.400.000 kr. før skat.

Unden hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på 5,00 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 576.957, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 15.600.221, og en egenkapital på kr. 1.564.030.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for U ApS for 2015/16 er aflagt 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 tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>810.148</b>	<b>822.285</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		165.364	168.856
<b>Driftsresultat</b>		<b>975.512</b>	<b>991.141</b>
Finansielle omkostninger	1	-235.851	-416.932
<b>Resultat før skat</b>		<b>739.661</b>	<b>574.209</b>
Skat af årets resultat	2	-162.704	-132.394
<b>Årets resultat</b>		<b>576.957</b>	<b>441.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		576.957	441.815
<b>Resultatdesponering</b>		<b>576.957</b>	<b>441.815</b>

**Balance 30. september 2016**

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>15.569.000</u>	<u>15.403.636</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>15.569.000</b></u>	<u><b>15.403.636</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>15.569.000</b></u>	<u><b>15.403.636</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>31.221</b></u>	<u><b>15.904</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>31.221</b></u>	<u><b>15.904</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>15.600.221</b></u>	<u><b>15.419.540</b></u>

**Balance 30. september 2016**

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	1.484.030	907.073
<b>Egenkapital</b>		<b>1.564.030</b>	<b>987.073</b>
Hensættelser til udskudt skat		73.528	37.148
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>73.528</b>	<b>37.148</b>
Gæld til banker		4.072.974	4.740.305
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.072.974</b>	<b>4.740.305</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		660.000	653.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.048	22.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.744.810	8.618.173
Selskabsskat		221.570	135.701
Anden gæld		241.261	226.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.889.689</b>	<b>9.655.014</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.962.663</b>	<b>14.395.319</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.600.221</b>	<b>15.419.540</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	86.182	248.610
Andre finansielle omkostninger	149.669	168.322
	<u>235.851</u>	<u>416.932</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	126.324	95.246
Regulering af udskudt skat	36.380	37.148
	<u>162.704</u>	<u>132.394</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	15.234.780	15.234.780
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>15.234.780</u>	<u>15.234.780</u>
Dagsværdireguleringer primo	168.856	0
Årets reguleringer	165.364	168.856
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>334.220</u>	<u>168.856</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>15.569.000</u>	<u>15.403.636</u>

Investeringsejendommene er beliggende i Herning og har et samlet udlejningsareal på 1.138 m<sup>2</sup>.

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelser m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,00 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,50 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.400.000 kr. før skat.

**4. Virksomhedskapital**

Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen af virksomheden.

**5. Overført resultat**

Saldo primo	907.073	465.258
Årets tilgang	576.957	441.815
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.484.030</u>	<u>907.073</u>

**Noter**

2015/16

2014/15

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for TP 11 Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

I bygningerne er der stillet et ejerpantebrev på nominelt 6.000.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken.