

**UNIQUE ESTATE K/S - SUNDS**  
**DRONNING CHRISTINES VEJ 13, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2016

---

Nicolaj Thaisen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Unique Estate K/S - Sunds Dronning Christines Vej 13 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 46 86 99
	Stiftet: 14. marts 2012
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nicolaj Thaisen, formand Flemming Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Østerå 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Unique Estate K/S - Sunds.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. maj 2016

Direktion

---

Nicolaj Thaisen

Bestyrelse

---

Nicolaj Thaisen  
Formand

---

Flemming Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Unique Estate K/S - Sunds*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Unique Estate K/S - Sunds for regnskabsåret 1. januar - 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Aalborg, den 19. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Poul Ø. Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Unique Estate K/S - Sunds for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.616.753</b>	<b>1.573.106</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		600.000	500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		12.639	-95.005
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.229.392</b>	<b>1.978.101</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-916.812	-1.031.889
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.312.580</b>	<b>946.212</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.312.580	946.212
<b>I ALT</b> .....		<b>1.312.580</b>	<b>946.212</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		27.900.000	27.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>27.900.000</b>	<b>27.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.900.000</b>	<b>27.300.000</b>
Tilgodehavende kommanditister.....		29.611	50.556
Periodeafgrænsningsposter.....		13.601	13.427
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>43.212</b>	<b>63.983</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>43.212</b>	<b>63.983</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.943.212</b>	<b>27.363.983</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditkapital.....		2.550.000	2.550.000
Indskudskonto.....		438.581	300.376
Overført overskud.....		4.025.683	2.557.731
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>7.014.264</b>	<b>5.408.107</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.984.755	10.519.644
Banklån.....		3.781.808	4.109.040
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		1.196.000	1.298.000
Kursregulering prioritetsgæld.....		129.143	141.782
Urealiseret renteswap.....		677.152	832.523
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>15.768.858</b>	<b>16.900.989</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	954.012	922.461
Gæld til pengeinstitutter.....		3.758.427	3.673.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	15.000
Anden gæld.....		427.651	444.033
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.160.090</b>	<b>5.054.887</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.928.948</b>	<b>21.955.876</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.943.212</b>	<b>27.363.983</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	916.812	1.031.889		
	<b>916.812</b>	<b>1.031.889</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		25.500.000		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>25.500.000</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		1.800.000		
Årets værdireguleringer.....		600.000		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>2.400.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>27.900.000</b>		
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>	
	Kommandit- kapital	Innskudskonto	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.550.000	300.376	2.557.731	5.408.107
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			155.372	155.372
Forslag til årets resultatdisponering.....		138.205	1.312.580	1.450.785
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>2.550.000</b>	<b>438.581</b>	<b>4.025.683</b>	<b>7.014.264</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	11.031.069	10.515.785	531.030	7.730.472
Banklån.....	4.418.077	4.102.790	320.982	2.432.646
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer..	1.400.000	1.298.000	102.000	788.000
Kursregulering prioritetsgæld...	141.782	129.143	0	0
Urealiseret renteswap.....	832.523	677.152	0	0
	<b>17.823.451</b>	<b>16.722.870</b>	<b>954.012</b>	<b>10.951.118</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.516 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 27.900 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.100 tkr., der er deponeret til sikkerhed for bankgæld, med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.400 tkr., der er deponeret til sikkerhed for pantebrevsgæld, med pant i ovenstående grunde og bygninger.