

# UBC I ApS

## Årsrapport 2017

Havneholmen 25

1561 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 1/6 2018

Mads  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Resultatopgørelsen	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for UBC I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

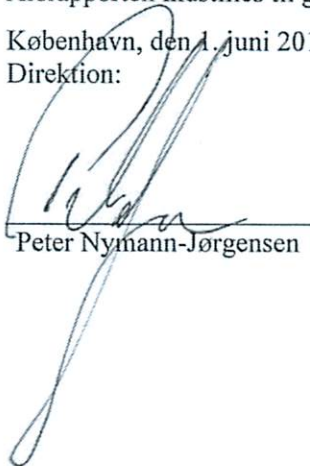
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2018

Direktion:



---

Peter Nymann-Jørgensen



---

Maria Schack



---

Eva Marie Boch

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i UBC I ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UBC I ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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.

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.

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- ▶ 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.
- ▶ 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 konklusion 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### **Udtalelse 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.

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.

København, den 1. juni 2018

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne14949

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

UBC I ApS  
Havneholmen 25,1.  
1561 København V

CVR-nr.: 34 88 70 47  
Stiftet: 17. december 2012  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Peter Nymann-Jørgensen, direktør  
Maria Schack  
Eva Marie Boch

### Revision

Ernst & Young P/S  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr.: 30 70 02 28

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 1. juni 2018 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med projektudvikling, herunder gennemførelse af byggeprojekter inden for handel og industri og anden hermed beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets egenkapital udgør -1.900.982 kr. pr. 31. december 2017 mod -1.191.966 kr. pr. 31. december 2016, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer, at anpartskapitalen vil blive reetableret ved selskabets egen indtjening eller ved tilførsel af ny kapital.

Skanska Kraft AB har erklæret, at de indestår for selskabets gæld til koncernforbundne selskaber, og det interne tilgodehavende i koncernen udgørende 12.897.415 kr. pr. 31. december 2017 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

Selskabet forventes at have begrænset likviditetsbehov for 2018, hvorfor kapitalberedskabet vurderes tilstrækkelig til finansiering af de nuværende planer og budgetter.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætningen om forsat drift.

#### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som har væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelsen

	Note	2017	2016
<b>Bruttoresultat</b>		-618.413	-34.146
Finansielle omkostninger	4	-136.797	-144.116
<b>Resultat før skat</b>		-755.210	-178.262
Skat af årets resultat		46.194	15.037
<b>Årets resultat</b>		<u>-709.016</u>	<u>-163.224</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-709.016</u>	<u>-163.224</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Varebeholdninger			
Ejendomme til videresalg		11.065.560	11.065.560
		<u>11.065.560</u>	<u>11.065.560</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		0	12.249
Andre tilgodehavender		89.748	0
		<u>89.748</u>	<u>12.249</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>11.155.308</u>	<u>11.077.809</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>11.155.308</u>	<u>11.077.809</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.980.982	-1.271.966
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-1.900.982</u>	<u>-1.191.966</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.897.415	12.265.181
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		146.875	4.594
Anden gæld		12.000	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>13.056.290</u>	<u>12.269.775</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>11.155.308</u>	<u>11.077.809</u>
Regnskabspraksis	1		
Kapitalberedskab	2		
Personaleomkostninger	3		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Over- ført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	-1.271.966	-1.191.966
Overført, jf. resultatdisponering		-709.016	-709.016
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>-1.980.982</b>	<b>-1.900.982</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UBC I ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Resultatopgørelse

##### *Nettoomsætning*

Nettoomsætningen ved lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

##### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor, bank m.v.

##### *Bruttoresultat*

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

##### *Skat af årets resultat*

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Skanska AB koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Skanska Danmark A/S er administrationsselskab for den danske sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### Balancen

##### *Varebeholdninger*

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter i egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller netto-realiseringsværdi, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i byggeperioden.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

##### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### *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.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder” eller ”Gæld til tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatnings regler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoaktiver optages til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### *Gældsforpligtelser*

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 2 Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udgør -1.980.982 kr. pr. 31. december 2017 mod -1.191.966 kr. pr. 31. december 2016, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer, at anpartskapitalen vil blive reetableret ved selskabets egen indtjening eller ved tilførsel af ny kapital.

Skanska Kraft AB har erklæret, at de indestår for selskabets gæld til koncernforbundne selskaber, og det interne tilgodehavende i koncernen udgørende 12.897.415 kr. pr. 31. december 2017 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

Selskabet forventes at have begrænset likviditetsbehov for 2018, hvorfor kapitalberedskabet vurderes tilstrækkeligt til finansiering af de nuværende planer og budgetter.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætningen om forsat drift.

#### 3 Personaleomkostninger

Der er ikke nogle ansatte i 2016 og 2017. Direktionen har ikke modtaget vederlag i 2016 og 2017

#### 4 Finansielle omkostninger

	2017	2016
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	136.797	144.116
	<u>136.797</u>	<u>144.166</u>

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder i Skanska AB koncernen. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse er indregnet i administrationsselskabets årsregnskab (Skanska Danmark A/S, CVR-nr. 24257150). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

UBC I ApS er fællesregisteret for moms med Skanska Danmark A/S og hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvær.

#### 6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ingen.