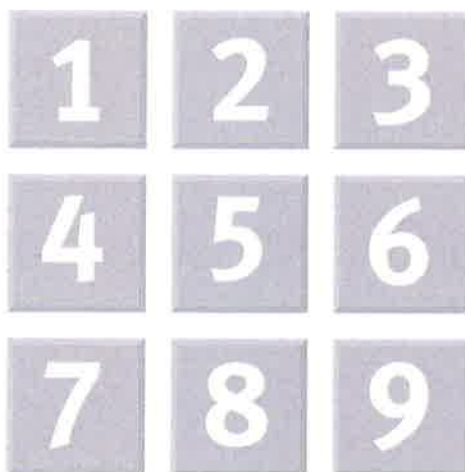


## **Unicoat Ejendomme ApS**

Falkevej 27  
3400 Hillerød

CVR-nr. 35 05 08 92



### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. april 2017

---

Morten Clausen  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	5
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Unicoat Ejendomme 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 1. april 2017

**Direktion**

Morten Clausen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Unicoat Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unicoat Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugere 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.
- 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

### 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.

Hillerød, den 1. april 2017

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
CVR-nr. 54 87 99 11

  
Anders Nyberg  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Unicoat Ejendomme ApS  
Falkevej 27  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 35 05 08 92  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. marts 2013  
Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Morten Clausen, direktør

### Revision

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 156.998, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 307.776.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unicoat Ejendomme ApS for 2016 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 2016 er aflagt i kr.

### 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.

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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	94 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	19 %

## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **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 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.

### **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 acontoskatter.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>275.894</b>	<b>107.696</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-45.756	-41.809
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>230.138</b>	<b>65.887</b>
Finansielle indtægter	1	2.390	326
Finansielle omkostninger	2	-31.274	-31.274
<b>Resultat før skat</b>		<b>201.254</b>	<b>34.939</b>
Skat af årets resultat	3	-44.256	-8.747
<b>Årets resultat</b>		<b>156.998</b>	<b>26.192</b>
Overført resultat		156.998	26.192
		<b>156.998</b>	<b>26.192</b>

## Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.738.888	1.709.485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>5.833</u>	<u>15.833</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>1.744.721</u></b>	<b><u>1.725.318</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.744.721</u></b>	<b><u>1.725.318</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>116.122</u>	<u>119.725</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>266.122</u></b>	<b><u>119.725</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>121.235</u></b>	<b><u>31.125</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>387.357</u></b>	<b><u>150.850</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.132.078</u></b>	<b><u>1.876.168</u></b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		227.776	70.778
<b>Egenkapital</b>	5	<b>307.776</b>	<b>150.778</b>
Hensættelse til udskudt skat		13.709	11.385
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>13.709</b>	<b>11.385</b>
Deposita		108.000	108.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>108.000</b>	<b>108.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.594.983	1.563.709
Selskabsskat		41.932	5.993
Anden gæld		65.678	36.303
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.702.593</b>	<b>1.606.005</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.810.593</b>	<b>1.714.005</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.132.078</b>	<b>1.876.168</b>
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015	
	kr.	kr.	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.390	79	
Andre finansielle indtægter	0	247	
	<b>2.390</b>	<b>326</b>	
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.274	31.274	
	<b>31.274</b>	<b>31.274</b>	
 <b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	41.932	5.993	
Årets udskudte skat	2.324	2.754	
	<b>44.256</b>	<b>8.747</b>	
 <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	1.786.345	30.000	1.816.345
Tilgang i årets løb	65.159	0	65.159
Kostpris 31. december 2016	1.851.504	30.000	1.881.504
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	76.860	14.167	91.027
Årets afskrivninger	35.756	10.000	45.756
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	112.616	24.167	136.783
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>1.738.888</b>	<b>5.833</b>	<b>1.744.721</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	70.778	150.778
Årets resultat	0	156.998	156.998
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>227.776</b>	<b>307.776</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

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

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M C Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere kan senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.