

**Uni Suites ApS**  
Skolegade 7, 1.th, 8000 Aarhus C

**CVR-nr. 36 39 16 77**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2017.

---

Heinz-Eckhard Dombrowski  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Uni Suites ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. maj 2017

### **Direktion**

Heinz-Eckhard Dombrowski

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Uni Suites ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Uni Suites ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 16. maj 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Henrik Rummenhoff  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Uni Suites ApS Skolegade 7, 1.th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 39 16 77
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Heinz-Eckhard Dombrowski
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Modervirksomhed</b>	Equite S.A., Luxembourg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -230 t.kr. mod -82 t.kr. sidste år. Resultat efter skat udgør -1.030 t.kr. mod -353 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat i de kommende år, hvorved selskabets kapital forventes reetableret. Selskabets ejer vil stille den fornødne likviditet til rådighed, således selskabets drift kan gennemføres med de nuværende kreditfaciliteter. Regnskabet er på baggrund heraf aflagt med fortsat drift for øje.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Uni Suites ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Uni Suites ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**


---

<u>Note</u>	1/1 2016 - 31/12 2016 kr.	26/9 2014 - 31/12 2015 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-229.702</b>	<b>-81.791</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	600
2 Øvrige finansielle omkostninger	-701.180	-371.353
<b>Resultat før skat</b>	<b>-930.882</b>	<b>-452.544</b>
Skat af årets resultat	-99.560	99.560
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.030.442</b>	<b>-352.984</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.030.442	-352.984
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.030.442</b>	<b>-352.984</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	7.508.236	5.614.142
Varebeholdninger i alt	<u>7.508.236</u>	<u>5.614.142</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	90.600
Udskudte skatteaktiver	0	99.560
Andre tilgodehavender	2.440.516	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.440.516</u>	<u>190.160</u>
Likvide beholdninger	<u>985.950</u>	<u>2.531.993</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>10.934.702</b></u>	<u><b>8.336.295</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>10.934.702</b></u>	<u><b>8.336.295</b></u>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	-1.383.424	-352.984
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.303.424</u></b>	<b><u>-272.984</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	974.321	2.149.648
Anden gæld	11.221.145	5.561.323
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.195.466</u>	<u>7.710.971</u>
Gæld til pengeinstitutter	325	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.761	891.026
Anden gæld	13.574	7.282
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.660</u>	<u>898.308</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.238.126</u></b>	<b><u>8.609.279</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.934.702</u></b>	<b><u>8.336.295</u></b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen forventer et positivt resultat i de kommende år, hvorved selskabets kapital forventes reetableret. Selskabets ejer vil stille den fornødne likviditet til rådighed, således selskabets drift kan gennemføres med de nuværende kreditfaciliteter. Regnskabet er på baggrund heraf aflagt med fortsat drift for øje.

	1/1 2016 - 31/12 2016 kr.	26/9 2014 - 31/12 2015 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	79.362	49.014
Andre finansielle omkostninger	621.818	322.339
	<b>701.180</b>	<b>371.353</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-352.982	0
Årets overførte overskud eller underskud	-1.030.442	-352.984
	<b>-1.383.424</b>	<b>-352.984</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har stillet sikkerhed for et byggeprojekt med kr. 985.950.		
Der er ingen pantsætninger pr. 31. december 2016.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Alpha Property A/S, CVR-nr. 34077886 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### 6. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte og renter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.