

Ejendomsselskabet UG ApS

Hjemstedsadresse: Bjarkesvej 17 A, 3000 Helsingør

CVR-nummer 56 34 36 28

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2018

Uffe Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet UG ApS Bjarkesvej 17A 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Uffe Sørensen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Handelsbanken A/S Stjernegade 23 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	15. januar 1976
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendoms-selskabet UG 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Helsingør, den 20. april 2018

Direktion

Uffe Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet UG ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet UG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisors 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.

Helsingør, den 20. april 2018
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet UG ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes på forfaldstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	25 - 40 år	Forventet scrapværdi	30 - 40%
-----------	------------	----------------------	----------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer måles til børskursen på statustidspunktet.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, 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 aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	64.739	8.033
2 Afskrivninger	43.240	43.240
Resultat af primær drift	21.499	-35.207
Finansielle indtægter	18.543	8.346
Finansielle udgifter	23.193	24.832
Resultat før skat	16.849	-51.693
1 Skat af årets resultat	10.890	0
Årets resultat	5.959	-51.693
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	52.900	103.400
Overført af årets resultat	-46.941	-155.093
Årets resultat, disponeret	5.959	-51.693

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger	2.919.191	2.962.431
2 Materielle anlægsaktiver	2.919.191	2.962.431
Anlægsaktiver	2.919.191	2.962.431
Andre tilgodehavender	6.393	6.722
Tilgodehavender	6.393	6.722
Værdipapirer	303.712	352.332
Likvide beholdninger	36.226	70.420
Omsætningsaktiver	346.331	429.474
Aktiver i alt	3.265.522	3.391.905

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.525.484	1.572.425
Foreslået udbytte	52.900	103.400
3 Egenkapital	<u>1.778.384</u>	<u>1.875.825</u>
4 Prioritetsgæld	<u>1.403.283</u>	<u>1.452.227</u>
Langfristet gæld	<u>1.403.283</u>	<u>1.452.227</u>
4 Kortfristet del af prioritetsgæld	48.952	44.254
Skyldig selskabsskat	10.890	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	571	99
Anden gæld	23.442	19.500
Kortfristet gæld	<u>83.855</u>	<u>63.853</u>
Gæld i alt	<u>1.487.138</u>	<u>1.516.080</u>
Passiver i alt	<u>3.265.522</u>	<u>3.391.905</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

 Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	10.890	0
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	0	0
	<u>10.890</u>	<u>0</u>
2 Anlægsaktiver		<u>Grunde og Bygninger</u>
Anskaffelsespris 1. januar		3.045.005
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsespris 31. december		<u>3.045.005</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		82.574
Årets af- og nedskrivninger		43.240
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>125.814</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>2.919.191</u>

 Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået Udbytte
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar	200.000	1.572.425	103.400
Betalt udbytte	0	0	-103.400
Årets resultat	0	-46.941	52.900
Egenkapital 31. december	<hr/> 200.000 <hr/>	<hr/> 1.525.484 <hr/>	<hr/> 52.900 <hr/>

4 Prioritetsgæld

Forfald efter 5 år	1.210.879	1.275.198
Forfald 1-5 år	192.404	177.029
Forfald inden 1 år	48.952	44.254
	<hr/> 1.452.235 <hr/>	<hr/> 1.496.481 <hr/>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret privat pantebrev på t.kr. 800 samt realkreditpantebrev på t.kr. 1.140 med pant i bygninger og grunde til bogført værdi t.kr. 2.919.