

UM International ApS

Jellingvej 9, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 87 32 25 13

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2018

Dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for UM International ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 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.

Svenstrup, den 11. juni 2018
Direktion:



Karsten Goul Saugstrup



Thomas Balling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i UM International ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UM International 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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

Aalborg, den 11. juni 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Evan Christensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne18550

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	UM International ApS
Adresse, postnr., by	Jellingvej 9, 9230 Svenstrup
CVR-nr.	87 32 25 13
Stiftet	14. marts 1979
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Goul Saugstrup Thomas Balling
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 535.289 kr. mod et overskud på 456.157 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.750.132 kr.

Ledelsens anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	778.300	781.702
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-3.453	-60.822
	Resultat før finansielle poster	774.847	720.880
2	Finansielle indtægter	324.096	265.038
3	Finansielle omkostninger	-411.014	-399.441
	Resultat før skat	687.929	586.477
4	Skat af årets resultat	-152.640	-130.320
	Årets resultat	535.289	456.157
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	550.000	650.000
	Overført resultat	-14.711	-193.843
		535.289	456.157

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	14.000.000	14.000.000
		<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	173.838	393.642
		<u>173.838</u>	<u>393.642</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>173.838</u>	<u>393.642</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.173.838</u>	<u>14.393.642</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	2.900.132	2.914.843
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	550.000	650.000
	Egenkapital i alt	3.750.132	3.864.843
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.670.589	2.646.619
	Hensatte forpligtelser i alt	2.670.589	2.646.619
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.701.081	4.222.960
		3.701.081	4.222.960
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	531.216	531.216
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.041	62.465
	Skyldig selskabsskat	3.213.606	2.562.640
	Anden gæld	128.670	118.751
		177.503	384.148
		4.052.036	3.659.220
	Gældsforpligtelser i alt	7.753.117	7.882.180
	PASSIVER I ALT	14.173.838	14.393.642

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	300.000	2.914.843	650.000	3.864.843
Overført via resultatdisponering	0	-14.711	550.000	535.289
Udloddet udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Egenkapital				
31. december 2017	<u>300.000</u>	<u>2.900.132</u>	<u>550.000</u>	<u>3.750.132</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UM International ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendomme. Gælden vedrørende investeringssejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringssejendomme.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter huslejeindtægter og andre driftsomkostninger i forbindelse med driften af ejendommen.

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 m.v.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til den sambeskatning, der er etableret med KT Group Holding ApS, KT Group Invest ApS og KT Group A/S. I overensstemmelse med vilkårene i sambeskatningen er der anvendt fuld fordeling mellem de sambeskattede selskaber.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2017 har selskabets direktion foretaget en vurdering af ejendomme under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau m.v.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat på selskabets investeringsejendomme måles efter afståelsesprincippet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		<u>2017</u>	<u>2016</u>		
2	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.947	23.148		
	Andre finansielle indtægter	299.149	241.890		
		<u>324.096</u>	<u>265.038</u>		
3	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	115.979	86.413		
	Andre finansielle omkostninger	295.035	313.028		
		<u>411.014</u>	<u>399.441</u>		
4	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	128.670	118.751		
	Årets regulering af udskudt skat	23.970	11.569		
		<u>152.640</u>	<u>130.320</u>		
5	Materielle anlægsaktiver				
kr.			<u>Grunde og bygninger</u>		
	Kostpris 1. januar 2017		10.075.512		
	Kostpris 31. december 2017		10.075.512		
	Opskrivninger 1. januar 2017		3.924.488		
	Opskrivninger 31. december 2017		3.924.488		
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>14.000.000</u>		
6	Langfristede gældsforpligtelser				
kr.		<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
		<u>31/12 2017</u>	<u>næste år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.232.297	531.216	3.701.081	1.593.542
		<u>4.232.297</u>	<u>531.216</u>	<u>3.701.081</u>	<u>1.593.542</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

UM International ApS indgår i sambeskatning med modervirksomheden KT Group Holding ApS og søsterselskaberne KT Group A/S og KT Group Invest ApS. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Spar Nord Bank A/S og selskaberne KT Group Holding ApS og KT Group A/S.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 4.232 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendommen. Den regnskabsmæssige værdi på udlejningsejendommen pr. 31. december 2017 udgør 14.000 t.kr.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebrev på 7.500 t.kr. med pant i udlejningsejendommen. Den regnskabsmæssige værdi på udlejningsejendommen pr. 31. december 2017 udgør 14.000 t.kr.

9 Nærtstående parter

UM International ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
KT Group Holding ApS	Jellingvej 9, 9230 Svenstrup	Kapitalbesiddelse