

UM International ApS

Jellingvej 9, 9230 Svenstrup

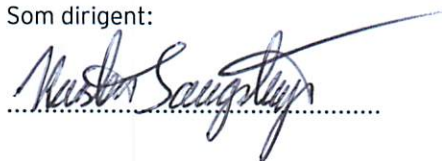
CVR-nr. 87 32 25 13



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26/5 2016

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for UM International ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 20. maj 2016
Direktion:



Karsten Goul Saugstrup



Thomas Balling

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UM International ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UM International ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

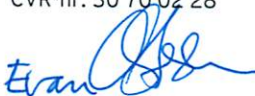
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 20. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Evan Christensen
statsaut. revisor

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
Telefon	98 38 02 00
Direktion	Karsten Goul Saugstrup Thomas Balling
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets udlejningsaktiviteter er realiseret som forventet, og bruttoresultatet udgør 1.077 t.kr.

Årets resultat er realiseret med 730 t.kr. mod 654 t.kr. i 2014. Værdiregulering af gældsforpligtelser og finansielle kontrakter bidrager positivt til årets resultat med 253 t.kr. mod 131 t.kr. i 2014.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendommen til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering. På baggrund heraf har ledelsen valgt at fastholde den anvendte forrentningsprocent på 7,5 % for ejendommen, der udelukkende anvendes til erhvervsmæssig brug.

De samlede aktiver i selskabet udgør 14.685 t.kr. ifølge balancen pr. 31. december 2015, mens egenkapitalen udgør 4.109 t.kr., svarende til 28,0 % mod 27,2 % pr. 31. december 2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Der forventes et driftsresultat på niveau med indeværende år før værdireguleringer af investerings-ejendomme samt værdiregulering af renteswap og prioritetsgælden for det kommende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.076.839	1.067.288
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	34.936	13.570
	Resultat af primær drift	1.111.775	1.080.858
2	Finansielle indtægter	251.228	201.307
3	Finansielle omkostninger	-410.410	-418.008
	Resultat før skat	952.593	864.157
4	Skat af årets resultat	-223.003	-209.944
	Årets resultat	729.590	654.213
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	700.000	650.000
	Overført resultat	29.590	4.213
		729.590	654.213

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</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	684.862	788.918
		<u>684.862</u>	<u>788.918</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>34.514</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>684.862</u>	<u>823.432</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>14.684.862</u></u>	<u><u>14.823.432</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	3.108.687	3.079.097
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	650.000
	Egenkapital i alt	4.108.687	4.029.097
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.635.050	2.602.415
	Hensatte forpligtelser i alt	2.635.050	2.602.415
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.688.010	5.252.439
		4.688.010	5.252.439
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	530.574	521.189
	Gæld til banker	70.066	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.687	4.687
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.755.818	1.313.378
	Skyldig selskabsskat	190.368	182.010
	Anden gæld	701.602	918.217
		3.253.115	2.939.481
	Gældsforpligtelser i alt	7.941.125	8.191.920
	PASSIVER I ALT	14.684.862	14.823.432

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	300.000	3.079.097	650.000	4.029.097
Årets resultat	0	29.590	700.000	729.590
Udloddet udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Egenkapital 31. december 2015	300.000	3.108.687	700.000	4.108.687

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UM International ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilgodehaver 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.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

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

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 2015 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

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

kr.

2015

2014

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		33.370		83.579
	Andre finansielle indtægter		217.858		117.728
			<u>251.228</u>		<u>201.307</u>
3	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		68.473		52.773
	Andre finansielle omkostninger		341.937		365.235
			<u>410.410</u>		<u>418.008</u>
4	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		190.368		182.010
	Årets regulering af udskudt skat		32.635		27.934
			<u>223.003</u>		<u>209.944</u>
5	Materielle anlægsaktiver				
	kr.				<u>Grunde og bygninger</u>
	Kostpris 1. januar 2015				10.075.512
	Kostpris 31. december 2015				10.075.512
	Værdireguleringer 1. januar 2015				3.924.488
	Værdireguleringer 31. december 2015				3.924.488
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015				<u>14.000.000</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser				
	kr.				
		Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.218.584</u>	<u>530.574</u>	<u>4.688.010</u>	<u>2.658.668</u>
		<u>5.218.584</u>	<u>530.574</u>	<u>4.688.010</u>	<u>2.658.668</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 5.219 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendommen. Den regnskabsmæssige værdi på udlejningsejendommen pr. 31. december 2015 udgør 14.000 t.kr.

Der er tillige stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Spar Nord Bank A/S og selskaberne KT Group Holding ApS og KT Group A/S.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med Spar Nord Bank A/S har selskabet udstedt ejerpantebrev på 6.000 t.kr.

Selskabet har afgivet uigenkaldelig tilbagetrædelseserklæring og transport i tilgodehavende hos KT Group A/S.

8 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.

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