

Partner Revision
statsautoriseret
revisionsaktieselskab
Jernbanegade 3
DK-6870 Ølgod
Tlf. 76 98 21 00
olgod@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Ejendommen Uraniavej ApS
Østergade 14, 7400 Herning

CVR-nr. 33 76 65 05

Årsrapport
2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2017

Henning Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendommen Uraniavej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. november 2017

Direktion

Henning Andersen

Bestyrelse

Hilda Marie Kvist

Leo Rye Helmer

Ole Langhoff-Jensen

Henning Andersen

Kim Huus

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendommen Uraniavej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Uraniavej ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

Ølgod, den 1. november 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Østergaard
statsautoriseret revisor

Karl Erik Storbjerg
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Uraniavej ApS Østergade 14 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 76 65 05 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Hilda Marie Kvist Leo Rye Helmer Ole Langhoff-Jensen Henning Andersen Kim Huus
Direktion	Henning Andersen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Jernbanegade 3 6870 Ølgod
Modervirksomhed	Holdingselskabet Uraniavej ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom, der omfatter en kontorejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi opgjort på basis af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Den anvendte dagsværdi på 34,9 mio kr. er opgjort ud fra en diskonteringsfaktor på 8,25 %. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 4,7 mio kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapitalen med 3,7 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før regulering af investeringsejendommen til dagsværdi udgør et overskud på 3.288 tkr., hvilket er på niveau med året før. Dagsværdien er investeringsejendommen er i regnskabsåret reguleret ned med 9.600 tkr., hvorefter årets resultat før skat udgør et underskud på 6.312 tkr. Årsagen til den lavere dagsværdi er, at den nuværende lejer har opsagt lejemålet, hvorfor ledelsen forventer en periode med tomgang samt omkostninger til ombygning. Herudover er det ledelsens forventning at lejeindtægten fremover vil blive reduceret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Uraniavej 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investingesejendomme, ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger til ejendommens drift, herunder reparation og vedligehold mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

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

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat ud fra offentliggjort markedsdata. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (dekларationstidspunktet).

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 Ejendommen Uraniavej ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	3.516.357	3.498.829
Værdiregulering af investeringsejendomme	-9.600.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	33.168
Resultat før finansielle poster	-6.083.643	3.531.997
Øvrige finansielle omkostninger	-227.977	-253.848
Resultat før skat	-6.311.620	3.278.149
2 Skat af årets resultat	1.388.569	-721.180
Årets resultat	-4.923.051	2.556.969
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
Overføres til overført resultat	0	56.969
Disponeret fra overført resultat	-4.923.051	0
Disponeret i alt	-4.923.051	2.556.969

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>34.900.000</u>	<u>44.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.900.000</u>	<u>44.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.900.000</u>	<u>44.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.542.002	1.413.703
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.250</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.542.002</u>	<u>1.419.953</u>
	Likvide beholdninger	<u>188.392</u>	<u>331.828</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.730.394</u>	<u>1.751.781</u>
	Aktiver i alt	<u>36.630.394</u>	<u>46.251.781</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	7.915.287	12.838.337
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
	Egenkapital i alt	<u>7.995.287</u>	<u>15.418.337</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>4.205.754</u>	<u>6.109.255</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.205.754</u>	<u>6.109.255</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.264.977</u>	<u>21.601.918</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.264.977</u>	<u>21.601.918</u>
7	Gældsforpligtelser	342.918	347.403
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.150	22.150
	Selskabsskat	514.932	505.384
	Anden gæld	<u>2.284.376</u>	<u>2.247.334</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.164.376</u>	<u>3.122.271</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.429.353</u>	<u>24.724.189</u>
	Passiver i alt	<u>36.630.394</u>	<u>46.251.781</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling			
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi opgjort på basis af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Den anvendte dagsværdi på 34,9 mio kr. er opgjort ud fra en diskonteringsfaktor på 8,25 %. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 4,7 mio kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapitalen med 3,7 mio. kr.

	2016/17	2015/16
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	514.932	505.384
Årets regulering af udskudt skat	-1.903.501	215.796
	-1.388.569	721.180

Noter

	30/6 2017	30/6 2016
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. juli 2016	36.563.298	36.563.298
Kostpris 30. juni 2017	36.563.298	36.563.298
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	7.936.702	7.936.702
Årets regulering til dagsværdi	-9.600.000	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2017	-1.663.298	7.936.702
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	34.900.000	44.500.000

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat ud fra offentliggjort markedsdata. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med et afkastkrav på 6,25 % med tillæg af inflation på 2 %.

I beregningen af dagsværdien er indregnet, at ejendommens nuværende lejer har opsagt lejemålet og at der i den forbindelse forventes en tomgangsperiode samt omkostninger til ændring af lejemålet. Herudover er ved beregningen forudsat, at de fremtidige lejeindtægter forventes reduceret i forhold til den nuværende lejeindtægt.

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 4,7 mio kr.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2016	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	30/6 2017	30/6 2016
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	12.838.338	12.781.368
Årets overførte overskud eller underskud	-4.923.051	56.969
	7.915.287	12.838.337

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2016	2.500.000	4.000.000
Udloddet udbytte	-2.500.000	-4.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
	0	2.500.000

7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2017	Gæld i alt 30/6 2016
Gæld til realkreditinstitutter	342.918	17.504.212	21.607.895	21.949.321
	342.918	17.504.212	21.607.895	21.949.321

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut er der givet pant på nom. 32.639 t.kr i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 34.900 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Uraniavej ApS som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.