

Ejendommen Uraniavej ApS
Østergade 14, 7400 Herning

CVR-nr. 33 76 65 05

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2016



Henning Andersen
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jernbanegade 3
DK-6870 Ølgod
Tlf. 76 98 21 00
Fax 76 98 21 01
olgod@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 11. november 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

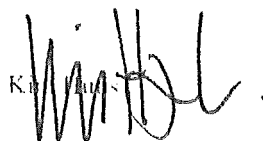
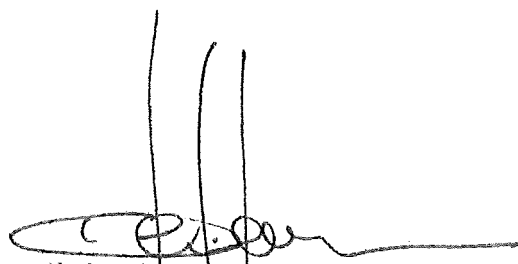
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. november 2016

Direktion


Henning Andersen

Bestyrelse


Hilda Marie Kvist
Henning Andersen
Leo Rye Helmer
Kim Thomsen
Ole Langhoff-Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendommen Uraniavej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Uraniavej ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i årsregnskabets note om usikkerhed ved indregning og måling samt i ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af investeringsejendommen til dagsværdi og herunder forudsætningerne for den opgjorte værdi.

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.

Ølgod, den 11. november 2016

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
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Jernbanegade 3 6870 Ølgod
Modervirksomhed	Holdingselskabet Uraniavej ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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. Prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen måles til amortiseret kostpris.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Den anvendte dagsværdi på 44,5 mio. kr. er opgjort ud fra et afkastkrav på 7,6 %. Såfremt afkastkravet forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 5,0 mio. kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapitalen med 3,9 mio. kr.

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 investeringsejendomme, ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen 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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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 model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 generalforsamlingen.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	3.498.829	3.433.685
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	33.168	-4.067
Resultat før finansielle poster	3.531.997	3.429.618
Øvrige finansielle omkostninger	-253.848	-314.571
Resultat før skat	3.278.149	3.115.047
2 Skat af årets resultat	-721.180	-740.440
Årets resultat	2.556.969	2.374.607
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	4.000.000
Overføres til overført resultat	56.969	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.625.393
Disponeret i alt	2.556.969	2.374.607

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.413.703	1.248.644
	Andre tilgodehavender	<u>6.250</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.419.953</u>	<u>1.248.644</u>
	Likvide beholdninger	<u>331.828</u>	<u>2.110.770</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.751.781</u>	<u>3.359.414</u>
	Aktiver i alt	<u>46.251.781</u>	<u>47.859.414</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	12.838.337	12.781.368
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	4.000.000
	Egenkapital i alt	15.418.337	16.861.368
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.109.255	5.893.459
	Hensatte forpligtelser i alt	6.109.255	5.893.459
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	21.601.918	21.981.178
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.601.918	21.981.178
	Kortfristet del af langfristet gæld	347.403	336.361
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.150	22.150
	Selskabsskat	505.384	513.099
	Anden gæld	2.247.334	2.198.445
	Periodeafgrænsningsposter	0	53.354
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.122.271	3.123.409
	Gældsforpligtelser i alt	24.724.189	25.104.587
	Passiver i alt	46.251.781	47.859.414
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. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Den anvendte dagsværdi på 44,5 mio. kr. er opgjort ud fra et afkastkrav på 7,6 %. Såfremt afkastkravet forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 5,0 mio. kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapitalen med 3,9 mio. kr.

	2015/16	2014/15
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	505.384	513.099
Årets regulering af udskudt skat	215.796	227.341
	721.180	740.440

	30/6 2016	30/6 2015
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	36.563.298	36.563.298
Kostpris 30. juni 2016	36.563.298	36.563.298
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	7.936.702	7.936.702
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	7.936.702	7.936.702
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	44.500.000	44.500.000

Investeringsejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model opgjort ud fra ejendommens forventede lejeindtægter fratrasket forventede omkostninger til drift og administration. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningspotentiale. I årsregnskabet for 2015/16 er anvendt et afkastkrav på 7,6 %.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	30/6 2016	30/6 2015
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	12.781.368	14.406.761
Årets overførte overskud eller underskud	56.969	-1.625.393
	12.838.337	12.781.368
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2015	4.000.000	0
Udloddet udbytte	-4.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	4.000.000
	2.500.000	4.000.000
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	21.949.321	22.317.539
Heraf forfalder inden for 1 år	-347.403	-336.361
	21.601.918	21.981.178
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	19.206.265	20.594.552

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitut er der givet pant på nom. 35.739 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 44.500 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter og kildeskat udgør 0 t.kr.