

Ejendommen Uraniavej ApS
Østergade 14, 7400 Herning

CVR-nr. 33 76 65 05

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2019

Henning Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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.

Skjern, den 30. november 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen
statsautoriseret revisor
mne43455

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 Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Modervirksomhed	Holdingselskabet Uraniavej ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom, der omfatter en kontor-ejendom.

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 26,5 mio. kr. er opgjort ud fra en diskonteringsfaktor på 9,25 %. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 3,5 mio. kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapital med 2,7 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 759.903 kr. mod 2.675.925 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.624.505 kr. mod 1.385.242 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2017/18 forventede en udlejning af hele ejendommen. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der sker udlejning af en større andel af ejendommen end der er på nuværende tidspunkt. Selskabets ledelse har i det forgangne år været i kontakt med flere interesserede lejere, og det er lykkedes at udleje en del af ejendommen. Der henstår dog fortsat en stor del af ejendommen som ikke er udlejet, hvilket bevirker at selskabet foruden den manglende lejeindtægt har forøgede udgifter relateret til ejendommens drift. Ledelsen forventer at få den fornødne likviditet stillet til rådighed for selskabet, indtil der igen realiseres et positivt cashflow i virksomheden, og aflægger i overensstemmelse hermed regnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 af en ekstern valuar. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 solidarisk og ubegrænset 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	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste	759.903	2.675.925
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.700.000	-700.000
Resultat før finansielle poster	-6.940.097	1.975.925
3 Øvrige finansielle omkostninger	-270.811	-199.993
Resultat før skat	-7.210.908	1.775.932
4 Skat af årets resultat	1.586.403	-390.690
Årets resultat	-5.624.505	1.385.242
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.385.242
Disponeret fra overført resultat	-5.624.505	0
Disponeret i alt	-5.624.505	1.385.242

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>26.500.000</u>	<u>34.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>34.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>34.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	852.208	2.374.795
	Tilgodehavende selskabsskat	28.380	0
	Andre tilgodehavender	<u>54.595</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>935.183</u>	<u>2.374.795</u>
	Likvide beholdninger	<u>146.363</u>	<u>272.126</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.081.546</u>	<u>2.646.921</u>
	Aktiver i alt	<u>27.581.546</u>	<u>36.846.921</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	80.000	80.000
7	Overført resultat	3.676.024	9.300.529
Egenkapital i alt		3.756.024	9.380.529
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.701.821	4.259.844
Hensatte forpligtelser i alt		2.701.821	4.259.844
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	20.537.725	20.900.893
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.537.725	20.900.893
8	Kortfristet del af langfristet gæld	363.826	354.439
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.150	22.150
	Selskabsskat	0	336.600
	Anden gæld	200.000	1.592.466
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	585.976	2.305.655
Gældsforpligtelser i alt		21.123.701	23.206.548
Passiver i alt		27.581.546	36.846.921
1 Usikkerhed om fortsat drift			
2 Usikkerhed ved indregning eller måling			
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

1. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der sker udlejning af en større andel af ejendommen end der er på nuværende tidspunkt. Selskabets ledelse har i det forgangne år været i kontakt med flere interesserede lejere, og det er lykkedes at udleje en del af ejendommen. Der henstår dog fortsat en stor del af ejendommen som ikke er udlejet, hvilket bevirker at selskabet foruden den manglende lejeindtægt har forøgede udgifter relateret til ejendommens drift. Ledelsen forventer at få den fornødne likviditet stillet til rådighed for selskabet, indtil der igen realiseres et positivt cashflow i virksomheden, og aflægger i overensstemmelse hermed regnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

2. 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 26,5 mio. kr. er opgjort ud fra en diskonteringsfaktor på 9,25 %. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 3,5 mio. kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapital med 2,7 mio. kr..

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
Andre finansielle omkostninger	270.811	199.993
	270.811	199.993

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-28.380	336.600
Årets regulering af udskudt skat	-1.558.023	54.090
	-1.586.403	390.690

Noter

	30/6 2019	30/6 2018
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	36.563.298	36.563.298
Kostpris 30. juni	36.563.298	36.563.298
Regulering til dagsværdi 1. juli	-2.363.298	-1.663.298
Årets regulering til dagsværdi	-7.700.000	-700.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	-10.063.298	-2.363.298
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	26.500.000	34.200.000

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 af en ekstern valuar. 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 3 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 3,5 mio kr.

	30/6 2019	30/6 2018
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	80.000	80.000
	80.000	80.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	9.300.529	7.915.287
Årets overførte overskud eller underskud	-5.624.505	1.385.242
	3.676.024	9.300.529

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.901.551	363.826	20.537.725	13.443.447
	20.901.551	363.826	20.537.725	13.443.447

9. 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 2019 udgør 26.500 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Uraniavej ApS, CVR-nr. 34207097 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.