Ejendommen Uraniavej ApS

Østergade 14, 7400 Herning

CVR-nr. 33 76 65 05

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2018

Henning Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. december 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 revisorers Etiske 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 4. december 2018

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen
statsautoriseret revisor
mne43455

Karl Erik Storbjerg
registreret revisor
mne1491

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 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 34,2 mio kr. er opgjort ud fra en diskonteringsfaktor på 9,25 %. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 2,2 mio kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapital med 1,7 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før regulering af investeringsejendommen til dagsværdi udgør et overskud på 2.476 tkr. før skat, hvilket er mindre end året før og skyldes at der mangler lejeindtægt for 2. kvartal 2018. Dagsværdien af investeringsejendommen er i regnskabsåret reguleret ned med 700 tkr., hvorefter årets resultat før skat udgør et overskud på 1.776 tkr. Årsagen til den lavere dagsværdi er, at den nuværende lejer har opsagt lejemålet pr 31/3 2018 og ejendommen endnu ikke er fuldt udlejet. Derfor er det ledelsens forventning at lejeindtægten fremover vil blive reduceret.

Fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der sker udlejning af en større andel af ejendommen end der på nuværende tidspunkt er indgået lejekontrakt. Ledelsen er i kontakt med flere interesserede lejere og forventer at der vil blive indgået lejekontrakter med disse, 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, som 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 nettorealisationsværdien 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 forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 låneoptagelsestidspunktet 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		2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	**2.675.925**	**3.516.357**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-700.000	-9.600.000
	Resultat før finansielle poster	**1.975.925**	**-6.083.643**
	Øvrige finansielle omkostninger	-199.993	-227.977
	Resultat før skat	**1.775.932**	**-6.311.620**
3	Skat af årets resultat	-390.690	1.388.569
	Årets resultat	**1.385.242**	**-4.923.051**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.385.242	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-4.923.051
	Disponeret i alt	**1.385.242**	**-4.923.051**

Balance 30. juni

Note	Aktiver	2018	2017
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	34.200.000	34.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	34.200.000	34.900.000
	Anlægsaktiver i alt	**34.200.000**	**34.900.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.374.795	1.542.002
	Tilgodehavender i alt	2.374.795	1.542.002
	Likvide beholdninger	272.126	188.392
	Omsætningsaktiver i alt	**2.646.921**	**1.730.394**
	Aktiver i alt	**36.846.921**	**36.630.394**

Balance 30. juni

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	9.300.529	7.915.287
	Egenkapital i alt	**9.380.529**	**7.995.287**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	4.259.844	4.205.754
	Hensatte forpligtelser i alt	**4.259.844**	**4.205.754**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.900.893	21.264.977
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.900.893	21.264.977
8	Gældsforpligtelser	354.439	342.918
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.150	22.150
	Selskabsskat	336.600	514.932
	Anden gæld	1.592.466	2.284.376
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.305.655	3.164.376
	Gældsforpligtelser i alt	**23.206.548**	**24.429.353**
	Passiver i alt	**36.846.921**	**36.630.394**

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 hvor der på nuværende tidspunkt er indgået lejekontrakt. Ledelsen er i kontakt med flere interesserede lejere og forventer at der vil blive indgået lejekontrakter med disse, 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 34,2 mio kr. er opgjort ud fra en diskonteringsfaktor på 9,25 %. Såfremt diskonteringsfaktoren forøges med 1 % vil den opgjorte dagsværdi blive reduceret med 2,2 mio kr. Efter regulering for udskudt skat vil dette svare til en reduktion af årets resultat og egenkapitalen med 1,7 mio. kr.

	2017/18	2016/17
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	336.600	514.932
Årets regulering af udskudt skat	54.090	-1.903.501
	390.690	**-1.388.569**

	30/6 2018	30/6 2017
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	36.563.298	36.563.298
Kostpris 30. juni	**36.563.298**	**36.563.298**
Regulering til dagsværdi 1. juli	-1.663.298	7.936.702
Årets regulering til dagsværdi	-700.000	-9.600.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	**-2.363.298**	**-1.663.298**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**34.200.000**	**34.900.000**

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

	30/6 2018	30/6 2017
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	80.000	80.000
	80.000	**80.000**
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	7.915.287	12.838.338
Årets overførte overskud eller underskud	1.385.242	-4.923.051
	9.300.529	**7.915.287**
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli	0	2.500.000
Udloddet udbytte	0	-2.500.000
	0	**0**

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2018	Gæld i alt 30/6 2017
Gæld til realkreditinstitutter	354.439	15.464.354	21.255.333	21.607.895
	354.439	**15.464.354**	**21.255.333**	**21.607.895**

Noter

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 2018 udgør 34.200 t.kr.

10. 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.

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