

Uttenthal Erhvervsejendomme ApS

Guldalderen 20-22, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 20 95 66 90

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2016.

Hans-Henrik Uttenthal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Uttenthal Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 10. oktober 2016

Direktion

Hans-Henrik Uttenthal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Uttenthal Erhvervsejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Uttenthal Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

København, den 10. oktober 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Uttenthal Erhvervsejendomme ApS Guldalderen 20-22 2640 Hedehusene CVR-nr.: 20 95 66 90 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Hans-Henrik Uttenthal
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K
Dattervirksomheder	Sandersens Erhvervsejendomme ApS, Hedehusene Ejendomsselskabet Søndre Mellevej 8 ApS, Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fabriksejendommen Guldalderen 20-22, Fløng.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 781.926 mod 1.393.762 sidste år.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Uttenthal Erhvervsejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

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 og kontantbeholdninger.

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 Uttenthal Erhvervsejendomme ApS solidarisk og ubegrænset 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2016	2015
Lejeindtægter	1.160.967	1.160.966
Andre eksterne omkostninger	-17.471	-16.622
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-146.841	-146.841
Driftsresultat	996.655	997.503
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	283.250	527.104
Andre finansielle indtægter	1.775	499
1 Øvrige finansielle omkostninger	-141.401	-206.021
Resultat før skat	1.140.279	1.319.085
2 Skat af årets resultat	-358.353	74.677
Årets resultat	781.926	1.393.762
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	527.104
Udbytte for regnskabsåret	800.000	800.000
Overføres til overført resultat	0	66.658
Disponeret fra overført resultat	-18.074	0
Disponeret i alt	781.926	1.393.762

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	14.413.373	14.560.214
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.413.373</u>	<u>14.560.214</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.046.149	3.262.899
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.046.149</u>	<u>3.262.899</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.459.522</u>	<u>17.823.113</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	70.431
Andre tilgodehavender	0	8.801
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>79.232</u>
Likvide beholdninger	<u>388.820</u>	<u>153.492</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>388.820</u>	<u>232.724</u>
Aktiver i alt	<u>17.848.342</u>	<u>18.055.837</u>

Balance 30. april

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	5.177.909	5.195.984
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	800.000
Egenkapital i alt	6.102.909	6.120.984
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.463.546	2.294.613
Hensatte forpligtelser i alt	2.463.546	2.294.613
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	7.336.519	7.873.851
Deposita	910.000	910.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.246.519	8.783.851
Kortfristet del af langfristet gæld	547.141	552.708
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.874
Selskabsskat	376.480	187.060
Anden gæld	111.747	111.747
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.035.368	856.389
Gældsforpligtelser i alt	9.281.887	9.640.240
Passiver i alt	17.848.342	18.055.837
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	75.300
Andre finansielle omkostninger	<u>141.401</u>	<u>130.721</u>
	<u>141.401</u>	<u>206.021</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-189.420	-187.060
Årets regulering af udskudt skat	-168.933	885
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	<u>0</u>	<u>260.852</u>
	<u>-358.353</u>	<u>74.677</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2015		<u>17.865.275</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>17.865.275</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015		3.305.061
Årets afskrivninger		<u>146.841</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2016		<u>3.451.902</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>14.413.373</u>

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. maj 2015	5.080.000	5.080.000		
Kostpris 30. april 2016	<u>5.080.000</u>	<u>5.080.000</u>		
Nedskrivninger 1. maj 2015	-1.817.101	655.795		
Årets resultat	283.250	527.104		
Udbytte	-500.000	-3.000.000		
Nedskrivninger 30. april 2016	<u>-2.033.851</u>	<u>-1.817.101</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>3.046.149</u>	<u>3.262.899</u>		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Uttenthal Erhvervsjendomme ApS
Sandersens Erhvervsjendomme ApS, Hedehusene	100 %	3.046.149	306.061	3.046.149
Ejendomsselskabet Søndre Mellemvej 8 ApS, Roskilde	100 %	-10.197	-33.012	0
		<u>3.035.952</u>	<u>273.049</u>	<u>3.046.149</u>
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. maj 2015			125.000	125.000
			<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. maj 2015			5.195.983	3.946.427
Årets overførte overskud eller underskud			-18.074	66.658
Udbetalt udbytte i tilknyttede virksomheder			0	3.000.000
Tilbageført nedskrivning fra reserve for indre værdi's metode			0	-1.817.101
			<u>5.177.909</u>	<u>5.195.984</u>

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj 2015	800.000	0
Udloddet udbytte	-800.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
	800.000	800.000

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	547.141	5.109.089	7.883.660	8.426.559
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>910.000</u>	<u>910.000</u>
	547.141	5.109.089	8.793.660	9.336.559

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er udstedt pantebreve for i alt t.kr. 9.000 i grunde og bygninger til en bogført værdi af t.kr. 14.413. Derudover er tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 20.387, hvoraf t.kr. 3.387 pr. 30. april 2016 ligger til sikkerhed for bankgæld og t.kr. 17.000 er i behold hos selskabet.

Selskabet kautionerer for bankgæld i modervirksomhed.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Holdingselskabet af 17/1 1992 ApS, Guldalderen 20-22, Fløng, 2640 Hedehusene