

UV 3 ApS
CVR-nr. 27429920
Kystvejen 43, 1.
8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

Dirigent



Navn: Christian Claes Remien

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UV 3 ApS
Kystvejen 43, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27429920

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Christian Claes Remien
Peter Andersen
Flemming Helge Rasmussen

Direktion

Christian Claes Remien
Peter Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for UV 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.05.2016

Direktion




Christian Claes Remien



Peter Andersen

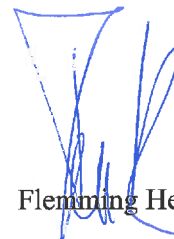
Bestyrelse



Christian Claes Remien



Peter Andersen



Flemming Helge Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i UV 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UV 3 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og at selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2016. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2016 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

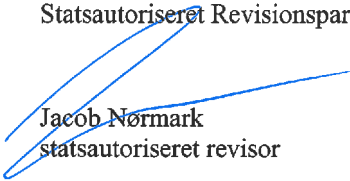
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 04.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme med hovedfokus på Aarhus og København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt. Koncernens resultat af primær drift er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har negative swaps for i alt 34 mio. kr. der, i takt med indfrielse og forventede kommende rentestigninger, vil bedre selskabernes egenkapital i væsentligt omfang.

Likviditet og kapitalberedskab

I forbindelse med den fortsatte trimning af koncernen har ledelsen udarbejdet et budget for 2016 samt forecast for årene 2017-2020 og en plan for koncernens fremtid, der har hovedfokus på en lejerpleje, cashflow, fortsatte driftsoptimeringer samt styrkelse af soliditeten.

Selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og giver kreditfaciliteter i overensstemmelse hermed.

Det er således ledelsens opfattelse, at finansieringen af likviditetsbehovet for 2016 er sikret.

Koncernen og de enkelte selskaber har stillet en række kautioner over for øvrige koncernselskaber. En række af disse selskaber har negativ egenkapital. Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, er indregningen af selskaber med negativ egenkapital foretaget på den måde, at eventuelle tilgodehavender nedskrives først, og herefter foretages der en hensættelse af den resterende negative egenkapital.

Forventet udvikling

Koncernen har positive driftsbudgetter og forventer at såvel egenkapitalen, likviditeten som soliditeten forbedres i de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi, herunder såfremt de har tilknytning til tilknyttede virksomheders investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte og lign. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til indre værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(98.414)	(692.531)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		5.038.197	(15.343.787)
Driftsresultat		4.939.783	(16.036.318)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.920.598	3.846.760
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.771.724	0
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		7.580	(602.395)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		139.353	133.584
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(952.583)	(1.094.528)
Andre finansielle omkostninger		(10.279.066)	(9.989.665)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		18.547.389	(23.742.562)
Skat af ordinært resultat	2	1.392.690	5.680.341
Årets resultat		<u>19.940.079</u>	<u>(18.062.221)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		19.940.079	(18.062.221)
		<u>19.940.079</u>	<u>(18.062.221)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35.683.718	32.232.081
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.688.339	916.615
Andre værdipapirer og kapitalandele		444.267	1.250.020
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>41.816.324</u>	<u>34.398.716</u>
Anlægsaktiver		<u>41.816.324</u>	<u>34.398.716</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	3.307.068
Udskudt skat		11.657.344	11.566.653
Andre tilgodehavender		0	87.310
Periodeafgrænsningsposter		24.599	0
Tilgodehavender		<u>11.681.943</u>	<u>14.961.031</u>
Likvide beholdninger		<u>35.593</u>	<u>272.445</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.717.536</u>	<u>15.233.476</u>
Aktiver		<u>53.533.860</u>	<u>49.632.192</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(23.731.165)</u>	<u>(43.671.244)</u>
Egenkapital		<u>(23.606.165)</u>	<u>(43.546.244)</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>1.706.311</u>	<u>15.574.451</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.706.311</u>	<u>15.574.451</u>
Ansvarlig lånekapital	4	11.665.545	5.592.049
Anden gæld	5	<u>34.039.853</u>	<u>39.078.050</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>45.705.398</u>	<u>44.670.099</u>
Bankgæld		10.115.238	15.386.150
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.592.828	17.428.861
Anden gæld		<u>20.250</u>	<u>118.875</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>29.728.316</u>	<u>32.933.886</u>
Gældsforpligtelser		<u>75.433.714</u>	<u>77.603.985</u>
Passiver		<u>53.533.860</u>	<u>49.632.192</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(43.671.244)	(43.546.244)
Årets resultat	0	19.940.079	19.940.079
Egenkapital ultimo	125.000	(23.731.165)	(23.606.165)

Noter

1. Going concern

De foreliggende budgetter viser likviditetsmæssig sammenhæng i koncernen, idet selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2016. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2016 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(1.392.690)	(5.680.341)
	<u>(1.392.690)</u>	<u>(5.680.341)</u>

3. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
Dattervirksomheder:			
Gunnar Clausens Vej 3 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Åboulevarden 11 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Europaplads 16 A/S	Aarhus	A/S	100,00
Kysthuset ApS	Aarhus	ApS	100,00

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
Associerede virksomheder:			
Varnainvest A/S	Aarhus	A/S	22,00

4. Ansvarlig lånekapital

Afdrag på ansvarlig lånekapital er ikke fastlagt. Det ansvarlige lån godkendes af banken sammen med det øvrige engagement hvert år.

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
5. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	<u>34.039.853</u>	<u>39.078.050</u>
	<u>34.039.853</u>	<u>39.078.050</u>

Selskabet har indgået fastrenteswap på 50 mio.kr. til en fast rente på 4,94%, modtagende CIBOR12-rente, der løber frem til 2037, og en fastrentevalutaswap på 3,4 mio.euro til en fast rente på 5,25%, modtagende EURIBOR3-rente, der løber frem til 2020. Markedsværdi heraf er afhængig af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil herpå.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Andersen & Remien Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i datterselskaberne og moderselskabet, UV 3 ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2015 er 80.167 t.kr.

Der er stillet sikkerhed i andre kapitalandele for alt mellemværende med Vestjysk Bank. Den regnskabsmæssige værdi er 444 t.kr.

Selskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til Nykredit.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder er pantsat til Jyske Bank. Den regnskabsmæssige værdi er 35.684 t.kr.