



UV 3 ApS

Kystvejen 43, 1. th.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27429920

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.08.2020

Christian Claes Remien
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

UV 3 ApS

Kystvejen 43, 1. th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27429920

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Christian Claes Remien

Peter Andersen

Thomas Adamsen

Direktion

Christian Claes Remien

Peter Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.08.2020

Direktion

Christian Claes Remien

Peter Andersen

Bestyrelse

Christian Claes Remien

Peter Andersen

Thomas Adamsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i UV 3 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UV 3 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Steen Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Brian Charles Schmidt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt. Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet af og pandemien af COVID-19 er sket efter balancedagen. Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Det vurderes derfor ikke at have væsentligt indflydelse på virksomhedens finansielle stilling og udvikling .

Remien Holding har, som led i en forenklet ejerstruktur, erhvervet alle anparter i selskabet.

Der er desuden gennemført en række væsentlige ændringer i selskabet ved udarbejdelse, indgåelse og implementering af nye aftaler i en ny Strategiplan II med følgende hovedindhold:

- Styrket finansierings struktur: Indgåelse af nye 5 årige finansierings aftaler med selskabets finansierings kilder. Ny hovedbank på efterfinansiering, reduktion af finansierings omfanget med eksisterende banker og indskud af ansvarlig lånekapital på 25 mio. kr. i Remien koncernen. Dette medfører en markant øget robusthed i koncernen.
- Ændret strategi: Fokus på drift og udvikling af koncernens ejendomme. Koncernen har flere væsentlige projekter undervejs.
- Swaps: Omlægning af en væsentlig del af koncernens swaps til bankfinansiering.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.910	(18.374)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.164.810	6.075.887
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(160.730)	(523.750)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(471.164)	(406.824)
Andre finansielle omkostninger		(4.011.099)	(3.952.392)
Resultat før skat		19.528.727	1.174.547
Skat af årets resultat	1	465.325	709.304
Årets resultat		19.994.052	1.883.851
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		19.994.052	1.883.851
Resultatdisponering		19.994.052	1.883.851

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		85.202.773	61.037.963
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	160.730
Finansielle aktiver	2	85.202.773	61.198.693
Anlægsaktiver		85.202.773	61.198.693
Udskudt skat		7.533.602	6.755.356
Andre tilgodehavender		633.435	633.435
Tilgodehavender		8.167.037	7.388.791
Likvide beholdninger		1.351	1.351
Omsætningsaktiver		8.168.388	7.390.142
Aktiver		93.371.161	68.588.835

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		14.821.718	12.453.763
Forslag til udbytte for regnskabsåret		13.000.000	0
Egenkapital		27.946.718	12.578.763
Ansvarlig lånekapital	3	2.500.000	2.500.000
Anden gæld	4	37.838.229	31.907.337
Langfristede gældsforpligtelser	5	40.338.229	34.407.337
Bankgæld		5.954.088	3.217.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	19.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	19.125.876	18.359.588
Periodeafgrænsningsposter		0	6.250
Kortfristede gældsforpligtelser		25.086.214	21.602.735
Gældsforpligtelser		65.424.443	56.010.072
Passiver		93.371.161	68.588.835
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	12.453.763	0	12.578.763
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(5.930.893)	0	(5.930.893)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.304.796	0	1.304.796
Årets resultat	0	6.994.052	13.000.000	19.994.052
Egenkapital ultimo	125.000	14.821.718	13.000.000	27.946.718

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(465.325)	(709.304)
	(465.325)	(709.304)

2 Finansielle aktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Gunnar Clausens Vej 3 ApS	Aarhus	ApS	100
Åboulevarden 11 ApS	Aarhus	ApS	100
Europaplads 16 A/S	Aarhus	A/S	100

3 Ansvarlig lånekapital

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

4 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Afledte finansielle instrumenter	37.838.229	31.907.337
	37.838.229	31.907.337

Selskabet har indgået en fastrenteswap på 50 mio.kr. til en fast rente på 4,94%, modtagende CIBOR12-rente, der løber frem til 2037, og en fastrenteswap på 3,4 mio.euro til en fast rente på 5,25%, modtagende EUROIBOR3-rente, der løber frem til 2020. Markedsværdi heraf er afhængig af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	2.500.000	2.500.000
Anden gæld	37.838.229	37.838.229
	40.338.229	40.338.229

6 Gæld til tilknyttede virksomheder

En del af den indregnede gæld til tilknyttede virksomheder er efter aftale konverteret til ansvarlig lånekapital. Dette vedrører det koncernmellemværende, der er med modervirksomheden, Andersen & Remien Holding ApS.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Andersen & Remien Group ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i datterselskaber. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2019 er 4.226 t.kr.

Selskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld i Nykredit.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder er pantsat til Jyske Bank. Den regnskabsmæssige værdi udgør 85.203 t.kr. pr. 31.12.2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

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 andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede 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, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. 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 i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.