

# **US Ejendomme ApS**

**Hunderupvej 147**

**5230 Odense M**

**CVR-nr. 31 16 10 61**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
18. maj 2019

---

Jakob Bødker  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for US Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. maj 2019

### Direktion

Jakob Bødker

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

US Ejendomme ApS  
Hunderupvej 147  
5230 Odense M

CVR-nr.: 31 16 10 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Odense

### Direktion

Jakob Bødker

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier i datterselskaber samt at drive produktion, handel, rådgivning, finansiering og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 5.135.040, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 13.246.526.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for US Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for US Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-31.471</b>	<b>-25.906</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		691.578	581.612
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.778.269	1.564.211
Finansielle indtægter	1	34.626	51.005
Finansielle omkostninger	2	-432.395	-124.828
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.040.607</b>	<b>2.046.094</b>
Skat af årets resultat	3	94.433	21.940
<b>Årets resultat</b>		<b>5.135.040</b>	<b>2.068.034</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.253.953	1.564.211
Overført resultat		-318.913	403.823
		<b>5.135.040</b>	<b>2.068.034</b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	555.684	80.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>11.483.789</u>	<u>7.013.831</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.039.473</u></b>	<b><u>7.093.831</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.039.473</u></b>	<b><u>7.093.831</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		539.544	677.267
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		135.304	132.651
Andre tilgodehavender		0	703
Selskabsskat		<u>100.932</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>775.780</u></b>	<b><u>810.621</u></b>
Værdipapirer		<u>1.041.528</u>	<u>1.343.026</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.041.528</u></b>	<b><u>1.343.026</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>18.732</u></b>	<b><u>1.218</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.836.040</u></b>	<b><u>2.154.865</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>13.875.513</u></b>	<b><u>9.248.696</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.722.661	6.777.019
Overført resultat		1.198.865	1.517.778
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>13.246.526</u></b>	<b><u>8.519.797</u></b>
Kreditinstitutter		469.920	465.134
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		159.067	175.700
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>88.065</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>628.987</u></b>	<b><u>728.899</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>628.987</u></b>	<b><u>728.899</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.875.513</u></b>	<b><u>9.248.696</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Noter**

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.653	2.601
Andre finansielle indtægter	<u>31.973</u>	<u>48.404</u>
	<b><u>34.626</u></b>	<b><u>51.005</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>432.395</u>	<u>124.828</u>
	<b><u>432.395</u></b>	<b><u>124.828</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-94.433</u>	<u>-21.940</u>
	<b><u>-94.433</u></b>	<b><u>-21.940</u></b>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-125.000	-125.000
Årets resultat	691.578	581.612
Udbytte modtaget	0	-354.127
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-215.894</u>	<u>-227.485</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>350.684</u>	<u>-125.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>555.684</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
BP 18 ApS	Odense	100%
USE Invest ApS	Odense	100%

**5 Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris 1. januar 2018	111.812	106.661
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5.151</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>111.812</u>	<u>111.812</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	6.902.019	2.211.361
Årets resultat	4.778.269	1.564.211
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>-308.311</u>	<u>3.126.447</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>11.371.977</u>	<u>6.902.019</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>11.483.789</u></b>	<b><u>7.013.831</u></b>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	6.777.019	1.517.778	100.000	8.519.797
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-308.311	0	0	-308.311
Årets resultat	0	5.253.953	-318.913	200.000	5.135.040
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>11.722.661</b>	<b>1.198.865</b>	<b>200.000</b>	<b>13.246.526</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat mv.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen kendte.