

# **US Ejendomme ApS**

**Hunderupvej 147**

**5230 Odense M**

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

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 31/05 2017

---

Jakob Bødker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

US Ejendomme ApS  
Hunderupvej 147  
5230 Odense M

CVR-nr.: 31 16 10 61  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Odense

### Direktion

Jakob Bødker

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 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 31. maj 2017

### Direktion

Jakob Bødker

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

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.363.891, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.425.316.

### **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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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.

## 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.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 fradrag eller tillæg 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

#### **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 gælds metode 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-36.964</b>	<b>-21.473</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		321.857	83.344
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.031.109	-68.697
Finansielle indtægter		77.645	273.493
Finansielle omkostninger		<u>-26.676</u>	<u>-25.128</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.366.971</b>	<b>241.539</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-3.080</u>	<u>-53.298</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.363.891</u></b>	<b><u>188.241</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.031.109	-68.697
Overført resultat		<u>232.782</u>	<u>156.938</u>
		<b><u>1.363.891</u></b>	<b><u>188.241</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	80.000	80.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>2.318.022</u>	<u>1.271.913</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.398.022</u></b>	<b><u>1.351.913</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.398.022</u></b>	<b><u>1.351.913</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		310.467	201.948
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		130.500	127.500
Andre tilgodehavender		3.300	792
Selskabsskat		<u>11.116</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>455.383</u></b>	<b><u>330.240</u></b>
Værdipapirer		<u>1.309.332</u>	<u>912.580</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.309.332</u></b>	<b><u>912.580</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>21.346</u></b>	<b><u>28.829</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.786.061</u></b>	<b><u>1.271.649</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.184.083</u></b>	<b><u>2.623.562</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.086.361	1.055.252
Overført resultat		1.113.955	881.173
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>3.425.316</u></b>	<b><u>2.161.425</u></b>
Kreditinstitutter		460.767	359.342
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		298.000	56.413
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>46.382</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>758.767</u></b>	<b><u>462.137</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>758.767</u></b>	<b><u>462.137</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.184.083</u></b>	<b><u>2.623.562</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>3.080</u>	<u>53.298</u>
	<b><u>3.080</u></b>	<b><u>53.298</u></b>
 <b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-125.000	-125.000
Årets resultat	321.857	83.344
Udbytte til moderselskabet	-207.787	-209.292
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-114.070</u>	<u>125.948</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-125.000</u>	<u>-125.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
BP 18 ApS	Odense	100%
USE Invest ApS	Odense	100%

## Noter til årsrapporten

### 3 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2016	91.661	91.661
Tilgang i årets løb	15.000	0
Kostpris 31. december 2016	<u>106.661</u>	<u>91.661</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.180.252	1.248.949
Årets resultat	<u>1.031.109</u>	<u>-68.697</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>2.211.361</u>	<u>1.180.252</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.318.022</u></b>	<b><u>1.271.913</u></b>

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	1.055.252	881.173	100.000	2.161.425
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	1.031.109	232.782	100.000	1.363.891
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.086.361</u></b>	<b><u>1.113.955</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>3.425.316</u></b>

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

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

### 5 Eventualposter m.v.

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen kendte.

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)