

US Ejendomme ApS

Hunderupvej 147

5230 Odense M

CVR-nr. 31 16 10 61

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 31/05 2018

Jakob Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 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 2018

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 2017

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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 2.068.034, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.519.797.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab		-25.906	-36.964
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		581.612	321.857
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.564.211	1.031.109
Finansielle indtægter	1	51.005	77.645
Finansielle omkostninger	2	-124.828	-26.676
Resultat før skat		2.046.094	1.366.971
Skat af årets resultat	3	21.940	-3.080
Årets resultat		2.068.034	1.363.891
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.564.211	1.031.109
Overført resultat		403.823	232.782
		2.068.034	1.363.891

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	80.000	80.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>7.013.831</u>	<u>2.318.022</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>7.093.831</u>	<u>2.398.022</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.093.831</u>	<u>2.398.022</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		677.267	310.467
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		132.651	130.500
Andre tilgodehavender		703	3.300
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>11.116</u>
Tilgodehavender		<u>810.621</u>	<u>455.383</u>
Værdipapirer		<u>1.343.026</u>	<u>1.309.332</u>
Værdipapirer		<u>1.343.026</u>	<u>1.309.332</u>
Likvide beholdninger		<u>1.218</u>	<u>21.346</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.154.865</u>	<u>1.786.061</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.248.696</u></u>	<u><u>4.184.083</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.777.019	2.086.361
Overført resultat		1.517.778	1.113.955
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital	6	<u>8.519.797</u>	<u>3.425.316</u>
Kreditinstitutter		465.134	460.767
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		175.700	298.000
Selskabsskat		<u>88.065</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>728.899</u>	<u>758.767</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>728.899</u>	<u>758.767</u>
Passiver i alt		<u>9.248.696</u>	<u>4.184.083</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.601	2.550
Andre finansielle indtægter	<u>48.404</u>	<u>75.095</u>
	<u>51.005</u>	<u>77.645</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>124.828</u>	<u>26.676</u>
	<u>124.828</u>	<u>26.676</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-21.940</u>	<u>3.080</u>
	<u>-21.940</u>	<u>3.080</u>

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-125.000	-125.000
Årets resultat	581.612	321.857
Udbytte modtaget	-354.127	-207.787
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-227.485</u>	<u>-114.070</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-125.000</u>	<u>-125.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

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 2017	106.661	91.661
Tilgang i årets løb	<u>5.151</u>	<u>15.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>111.812</u>	<u>106.661</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	2.211.361	1.180.252
Årets resultat	1.564.211	1.031.109
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>3.126.447</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>6.902.019</u>	<u>2.211.361</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>7.013.831</u>	<u>2.318.022</u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	2.086.361	1.113.955	100.000	3.425.316
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	3.126.447	0	0	3.126.447
Årets resultat	0	1.564.211	403.823	100.000	2.068.034
Egenkapital 31. december 2017	125.000	6.777.019	1.517.778	100.000	8.519.797

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.

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen kendte.