

## **Uglehøj Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 35664343**

**Uglehøjvej 2**

**4700 Næstved**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

**Dirigent**



Navn: Peter Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Uglehøj Ejendomme ApS

Uglehøjvej 2

4700 Næstved

CVR-nr.: 35664343

Stiftet: 17.02.2014

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Peter Andersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Uglehøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26.05.2016

**Direktion**



Peter Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Uglehøj Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Uglehøj Ejendomme 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.

## 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.

København, den 26.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Jacob Simonsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

  
Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investering og at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på 9 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på -155 t.kr.

Kapitalberedskabet er sikret ved støtteerklæring fra moderselskabet.

### 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes lineært henover lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 Uglehøj Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Øvrige anlægsaktiver	5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for lejeperioden.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.986</b>	<b>(90.596)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(50.638)	(38.067)
<b>Driftsresultat</b>		<b>134.348</b>	<b>(128.663)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(145.700)	(117.403)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(11.352)</b>	<b>(246.066)</b>
Skat af ordinært resultat	3	2.500	54.100
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(8.852)</u></b>	<b><u>(191.966)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(8.852)	(191.966)
		<b><u>(8.852)</u></b>	<b><u>(191.966)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		3.622.341	3.587.393
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.622.341</u>	<u>3.587.393</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>3.622.341</u>	 <u>3.587.393</u>
Udskudt skat	5	56.600	54.100
Andre tilgodehavender		34.451	0
Periodeafgrænsningsposter		10.480	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>101.531</u>	<u>54.100</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>1.171</u>	 <u>0</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>102.702</u>	 <u>54.100</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>3.725.043</u>	 <u>3.641.493</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(204.988)	(196.136)
<b>Egenkapital</b>		<b>(154.988)</b>	<b>(146.136)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.828.487	1.916.309
Bankgæld		825.975	1.053.105
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>2.654.462</b>	<b>2.969.414</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	369.000	416.648
Bankgæld		0	9.752
Deposita		0	5.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.157	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		715.943	364.246
Anden gæld		97.469	13.119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.225.569</b>	<b>818.215</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.880.031</b>	<b>3.787.629</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.725.043</b>	<b>3.641.493</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(196.136)	(146.136)
Årets resultat	0	(8.852)	(8.852)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(204.988)</b>	<b>(154.988)</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	50.638	38.067
	<u>50.638</u>	<u>38.067</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	25.505	22.703
Renteomkostninger i øvrigt	117.493	91.291
Øvrige finansielle omkostninger	2.702	3.409
	<u>145.700</u>	<u>117.403</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(2.500)	(54.100)
	<u>(2.500)</u>	<u>(54.100)</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		3.625.460
Tilgange		85.586
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>3.711.046</u>
Af- og nedskrivninger primo		(38.067)
Årets afskrivninger		(50.638)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(88.705)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>3.622.341</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(15.000)	(8.500)
Fremførbare skattemæssige underskud	71.600	62.600
	<u>56.600</u>	<u>54.100</u>

## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	86.648	89.000	1.828.487	1.446.000
Bankgæld	330.000	280.000	825.975	0
	<u>416.648</u>	<u>369.000</u>	<u>2.654.462</u>	<u>1.446.000</u>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Uglehøj Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskabet og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme på nom. 2.100 t.kr. Pantet omfatter herudover kontorbygninger og garage samt grusgrav, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 900 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 3.622 t.kr. (2014: 3.587 t.kr).

## 9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Uglehøj Holding ApS, Uglehøjvej 2, 4700 Næstved

## 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Uglehøj Holding ApS, Uglehøjvej 2, 4700 Næstved