

Uglehøj Ejendomme ApS

Uglehøjvej 2
4700 Næstved
CVR-nr. 35664343

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.05.2017

Dirigent

Navn: Peter Vilhelm Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Uglehøj Ejendomme ApS
Uglehøjvej 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 35664343

Stiftet: 17.02.2014

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Peter Vilhelm Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 05.05.2017

Direktion

Peter Vilhelm Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Uglehøj Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Uglehøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 05.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Simonsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 31 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på (124) t.kr.

Selskabet er omfattet af reglerne i selskabslovens § 119 omkring kapitaltab. Selskabet forventer at reetablere dets kapital igennem fremtidig drift.

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.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		239.685	184.986
Af- og nedskrivninger	2	(57.770)	(50.638)
Driftsresultat		181.915	134.348
Andre finansielle omkostninger	3	(141.653)	(145.700)
Resultat før skat		40.262	(11.352)
Skat af årets resultat	4	(8.825)	2.500
Årets resultat		31.437	(8.852)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		31.437	(8.852)
		31.437	(8.852)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.500.381	3.622.341
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.190	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.564.571</u>	<u>3.622.341</u>
Anlægsaktiver		<u>3.564.571</u>	<u>3.622.341</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		168.750	0
Udskudt skat	6	47.775	56.600
Andre tilgodehavender		0	34.451
Periodeafgrænsningsposter		0	10.480
Tilgodehavender		<u>216.525</u>	<u>101.531</u>
Likvide beholdninger		<u>72.516</u>	<u>1.171</u>
Omsætningsaktiver		<u>289.041</u>	<u>102.702</u>
Aktiver		<u>3.853.612</u>	<u>3.725.043</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(173.551)	(204.988)
Egenkapital		(123.551)	(154.988)
Gæld til realkreditinstitutter		1.740.901	1.828.487
Bankgæld		526.517	825.975
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.267.418	2.654.462
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	380.331	369.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.125	43.157
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.095.972	715.943
Anden gæld		112.317	97.469
Kortfristede gældsforpligtelser		1.709.745	1.225.569
Gældsforpligtelser		3.977.163	3.880.031
Passiver		3.853.612	3.725.043
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(204.988)	(154.988)
Årets resultat	0	31.437	31.437
Egenkapital ultimo	50.000	(173.551)	(123.551)

Noter

1. Going concern

For at sikre den fremtidige drift indestår selskabets ultimative ejer for selskabets finansiering frem til selskabets ordinære generalforsamling i 2018, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	57.770	50.638
	57.770	50.638
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.576	25.505
Renteomkostninger i øvrigt	102.365	117.493
Øvrige finansielle omkostninger	2.712	2.702
	141.653	145.700
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	8.825	(2.500)
	8.825	(2.500)
	2016	2015
	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver		Andre
	Grunde og	anlæg,
	bygninger	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
Kostpris primo	3.711.046	0
Overførsler	(85.586)	85.586
Kostpris ultimo	3.625.460	85.586
Af- og nedskrivninger primo	(88.705)	0
Overførsler	7.132	(7.132)
Årets afskrivninger	(43.506)	(14.264)
Af- og nedskrivninger ultimo	(125.079)	(21.396)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.500.381	64.190

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(22.204)	(15.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	69.979	71.600
	47.775	56.600

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	90.331	89.000	1.740.901	1.387.061
Bankgæld	290.000	280.000	526.517	0
	380.331	369.000	2.267.418	1.387.061

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Uglehøj Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabetslovens regler herom 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9. 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 3.565 t.kr. (2015: 3.622 t.kr.).

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Uglehøj Holding ApS, Uglehøjvej 2, 4700 Næstved

Noter

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Uglehøj Holding ApS, Uglehøjvej 2, 4700 Næstved

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 klargøring 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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