

# **Uldum P/S**

Sødalsparken 18, 8220 Brabrand

CVR-nr. 36 95 85 88

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1. september - 31. august)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/1 2017

**Dirigent**  
Uffe Baller

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. september – 31. august	6
Balance 31. august	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Uldum P/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31/1 2017

### **Direktion**

Lars Larsen

### **Bestyrelse**

Hans Henrik Kjølby

Jacob Brunsborg

Lars Larsen

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

Til kapitalejeren i Uldum P/S

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Uldum P/S for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31/1 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Lund

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Uldum P/S  
Sødalsparken 18  
8220 Brabrand

CVR-nr.: 36 95 85 88  
Regnskabsår: 1. september - 31. august  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Bestyrelse**

Lars Larsen  
Jacob Brunsborg  
Hans Henrik Kjølby

**Direktion**

Lars Larsen

**Advokat**

Interlex Advokater  
Strandvejen 94  
Postboks 161  
8000 Aarhus C

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

**Bank**

Nordea Bank Danmark A/S  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets primære aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årsrapporten udviser et overskud på TDKK 20.153.

Selskabets egenkapital pr. 31. august 2016 udgør TDKK 76.853.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016/17.

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>42.420.159</b>	<b>41.606.873</b>
Afskrivninger	1	-15.580.240	-15.580.240
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.839.919</b>	<b>26.026.633</b>
Finansielle indtægter	2	254.553	115.628
Finansielle omkostninger		-6.941.414	-6.812.017
<b>Årets resultat</b>		<b>20.153.058</b>	<b>19.330.244</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		20.153.058	19.330.244
		<b>20.153.058</b>	<b>19.330.244</b>

## Balance 31. august

### Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		362.960.926	378.541.166
Materielle anlæg under udførelse		1.966.980	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>364.927.906</b>	<b>378.541.166</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>364.927.906</b>	<b>378.541.166</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.702.446	19.685.393
Andre tilgodehavender		138.417	133.648
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.840.863</b>	<b>19.819.041</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.081.740</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.922.603</b>	<b>19.819.041</b>
<b>Aktiver</b>		<b>407.850.509</b>	<b>398.360.207</b>

## Balance 31. august

### Passiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Selskabskapital		30.000.000	30.000.000
Overført resultat		46.852.552	26.699.494
<b>Egenkapital</b>	4	<b>76.852.552</b>	<b>56.699.494</b>
Realkreditinstitutter	5	265.378.494	283.118.138
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.504.290	41.670.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>307.882.784</b>	<b>324.789.011</b>
Realkreditinstitutter	5	17.739.921	15.930.856
Anden gæld		5.375.252	940.846
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.115.173</b>	<b>16.871.702</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>330.997.957</b>	<b>341.660.713</b>
<b>Passiver</b>		<b>407.850.509</b>	<b>398.360.207</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Afskrivninger</b>		
Afskrivning, grunde og bygninger	15.580.240	15.580.240
	<b><u>15.580.240</u></b>	<b><u>15.580.240</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder udgør DKK 207.275.		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlæg under udførelse</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. september 2015	411.000.000	0
Tilgang	0	1.966.980
Afgang	0	0
Kostpris 31. august 2016	<u>411.000.000</u>	<u>1.966.980</u>
Afskrivninger 1. september 2015	32.458.834	0
Afskrivninger	15.580.240	0
Afskrivninger 31. august 2016	<u>48.039.074</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016</b>	<b><u>362.960.926</u></b>	<b><u>1.966.980</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september 2015	30.000.000	26.699.494	56.699.494
Årets resultat	0	20.153.058	20.153.058
<b>Egenkapital 31. august 2016</b>	<b>30.000.000</b>	<b>46.852.552</b>	<b>76.852.552</b>

Selskabets aktiekapital er fordelt i aktier á 1.000 og multipla deraf.

Der har ikke været ændringer til selskabskapitalen siden stiftelse.

### 5 Realkreditinstitutter

	2016
	DKK
Realkreditinstitutter forfalder efter nedenstående orden:	
Efter 5 år	191.823.198
Mellem 1 og 5 år	73.555.296
Langfristet del	265.378.494
Indenfor 1 år	17.739.921
	<b>283.118.415</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Ejendomme med bogført værdi på TDKK 362.961 er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 283.118.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 19. december 2014, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalty-skat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Uldum P/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapport for 2015/16 er aflagt i DKK.

## Koncernforhold

Årsrapporten for Uldum P/S indgår i koncernregnskabet for IDdesign A/S, Sabro, CVR-nr. 28 50 51 08.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### Bruttofortjeneste

I regnskabsposten indgår årets omsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrations- og lokaleomkostninger.

## Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer, gebyrer mv.

## Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes selskabsskat i årsrapporten. Selskabsdeltagerne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 25 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaring fra tidligere år.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.