

US Invest 187 ApS
Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 37 05 14 70

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. september 2020.

Casper Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for US Invest 187 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. september 2020

Direktion

Casper Søndergaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i US Invest 187 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for US Invest 187 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 18. september 2020

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	US Invest 187 ApS Sindinggårdvej 7 7400 Herning
	CVR-nr.: 37 05 14 70 Stiftet: 31. august 2015 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
Direktion	Casper Søndergaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Dattervirksomheder	Rent Ikast ApS, Herning Tjørring Gl. Bibliotek ApS, Herning Rent Herning ApS, Herning US Boligudlejning 2 ApS, Herning
Associeret virksomhed	Nordic Car Group ApS, Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og udlejning af ejendomme samt investering i andre selskaber med samme aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder har i 2019/20 udgjort et overskud på 4.752 t.kr.

Årets resultat har i 2019/20 udgjort et overskud på 4.483 t.kr. mod et underskud sidste år på 44 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.524 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 28,3 % af de samlede aktiver på 15.984 t.kr., hvilket er en stigning på 27,6 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttotab	-40.124	75.049
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.326	-62.326
Resultat før finansielle poster	-102.450	12.723
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.752.375	0
Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed	491	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-243.595	-68.944
Resultat før skat	4.406.821	-56.221
Skat af årets resultat	76.060	12.325
Årets resultat	4.482.881	-43.896
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.752.866	0
Disponeret fra overført resultat	-269.985	-43.896
Disponeret i alt	4.482.881	-43.896

Balance 30. juni

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	4.536.742	4.599.068
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.536.742</u>	<u>4.599.068</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.016.598	0
5	Kapitalandel i associeret virksomhed	29.026	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.045.624</u>	<u>1.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.582.366</u>	<u>6.099.068</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	31.520
	Udskudte skatteaktiver	44.138	30.426
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>291.918</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>336.056</u>	<u>61.946</u>
	Likvide beholdninger	<u>65.532</u>	<u>26.055</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>401.588</u>	<u>88.001</u>
	Aktiver i alt	<u>15.983.954</u>	<u>6.187.069</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.752.866	0
8 Overført resultat	-278.526	-8.541
Egenkapital i alt	4.524.340	41.459
Gældsforpligtelser		
9 Kreditinstitutter i øvrigt	1.967.865	2.061.120
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.628.450	3.927.606
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.596.315	5.988.726
10 Kortfristet del af langfristet gæld	95.000	100.612
Gæld til pengeinstitutter	0	31.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.500	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.515.833	0
Selskabsskat	226.956	13.500
Anden gæld	10	1.048
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.863.299	156.884
Gældsforpligtelser i alt	11.459.614	6.145.610
Passiver i alt	15.983.954	6.187.069
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.833	0
Andre finansielle omkostninger	<u>227.762</u>	<u>68.944</u>
	<u>243.595</u>	<u>68.944</u>
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	<u>4.737.370</u>	<u>4.737.370</u>
Kostpris 30. juni	<u>4.737.370</u>	<u>4.737.370</u>
Afskrivninger 1. juli	-138.302	-75.976
Årets afskrivninger	<u>-62.326</u>	<u>-62.326</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-200.628</u>	<u>-138.302</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>4.536.742</u>	<u>4.599.068</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	<u>6.264.223</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>6.264.223</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli	0	0
Årets resultat	<u>4.752.375</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni	<u>4.752.375</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>11.016.598</u>	<u>0</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Rent Ikast ApS	Herning	100 %
Tjørring Gl. Bibliotek ApS	Herning	100 %
Rent Herning ApS	Herning	100 %
US Boligudlejning 2 ApS	Herning	100 %
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	<u>28.535</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>28.535</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. juli	0	0
Årets resultat	<u>491</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni	<u>491</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>29.026</u>	<u>0</u>
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Nordic Car Group ApS	Herning	33,33 %

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli	0	0
Resultatandel	4.752.866	0
	<u>4.752.866</u>	<u>0</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	-8.541	35.355
Årets overførte overskud eller underskud	-269.985	-43.896
	<u>-278.526</u>	<u>-8.541</u>
9. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	2.062.865	2.161.732
Heraf forfalder inden for 1 år	-95.000	-100.612
	<u>1.967.865</u>	<u>2.061.120</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.591.000</u>	<u>1.690.000</u>
10. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	95.000	100.612
	<u>95.000</u>	<u>100.612</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.792 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 4.537 t.kr.		

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Likvide beholdninger på 51 t.kr. er stillet til sikkerhed for Tjørring Gl. Bibliotek ApS' gæld til pengeinstitut, der pr. 30. juni 2020 udgør 1.051 t.kr.

Selskabet har givet pant i kapitalandel i den tilknyttede virksomhed Tjørring Gl. Bibliotek ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 4.758 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet kaution overfor den tilknyttede virksomhed Tjørring Gl. Bibliotek ApS' gæld til pengeinstitut, der på balancedagen udgør 1.051 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter, kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 230 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for US Invest 187 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associeret virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter US Invest 187 ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.