

Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

CVR 29 69 00 22

ÅRSRAPPORT

2012

6. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 12. februar 2013.



Dirigent: S. E. Kracht

Indhold

Selskabsoplysninger	Side	3
Ledelsespåtegning	Side	4
Intern revisions påtegning	Side	5
Den uafhængige revisors påtegning	Side	6
Ledelsesberetning	Side	7
Anvendt regnskabspraksis	Side	8
Resultatopgørelse for året 2012	Side	11
Balance pr. 31. december 2012.....	Side	12
Noter	Side	13

Selskabsoplysninger

Navn	Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS
Adresse	c/o Svendborg Sparekasse Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
Telefon	62 17 65 51 / 62 21 33 22
CVR	29 69 00 22
Stiftelsesdato	12.07.2006
Hjemsted	Svendborg Kommune
Direktion	Arne Knudsen
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198 5700 Svendborg
Regnskabsperiode	01.01.2012 - 31.12.2012

Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS.

Årsrapporten er af lagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. februar 2013.

Direktion:



Anne Knudsen

Intern revisions påtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg 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 min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Svendborg, den 12. februar 2013



Erik Nissen
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om dennes skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Svendborg, den 12. februar 2013.

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter Eilertsen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning**Formål:**

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har udelukkende bestået i drift af ejendommen Østerport 2, Rudkøbing.

Der er i regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse på nominelt 50.000 kr. til kurs 15.000 i alt 7.500.000 kr.

Årets resultatet udgør kr. 146.081.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

Det kommende år:

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 200.000, som ejes 100% af Svendborg Sparekasse A/S, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Resultatdisponering

Forslag til resultatfordeling:	kr.
årets resultat	<u>146.081</u>
som foreslås anvendt således:	
udbytte til anpartshaver	146.081
overføres til næste år	<u>0</u>
i alt anvendt	<u>146.081</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ejendommen er omklassificeret fra investeringsejendom til domicilejendom i forbindelse med indgåelse af lejekontrakt med selskabets primære lejer.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets investering i udlejningsejendomme til fremmede lejere måles til dagsværdien, der er fastlagt efter et forsigtigt krav til ejendommenes afkastprocenter. Afkastet beregnes med udgangspunkt i fuld udlejning fratrukket driftsudgifter til vedligeholdelse, skat m.v., og afkastet kapitaliseres herefter med de for ejendommene fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Domicilejendomme

Domicilejendomme måles efter første indregning til omvurderet værdi. Omvurderingen foretages så hyppigt, at der ikke forekommer væsentlige forskelle til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige betalingsstrømme. Afkastprocenten fastsættes ud fra det niveau, som kan forventes under hensyntagen til stand, markedsniveau mv.

Stigninger i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, med mindre der er tale om tilbageførsler af tidligere foretagne opskrivninger.

Domicilejendomme afskrives linært over den forventede levetid på 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investeringsejendom, opdeles forholdsmæssigt efter kvadratmeter, hvis andelene kan frasælges separat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en forpligtelse.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Selskabsskat og udskudt skat, fortsat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktions-omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse:

	Note	2012	2011
Bruttoresultat		677.151	87.772
Af- og nedskrivninger	1	-210.925	-173.345
Værdiregulering af ejendomme		<u>0</u>	<u>2.529.935</u>
Resultat før finansielle poster		466.226	2.444.362
Finansielle indtægter		1.111	101
Finansielle udgifter		<u>-255.337</u>	<u>-272.776</u>
Resultat før skat.....		212.000	2.171.687
Skat af årets resultat	2	<u>-65.919</u>	<u>-603.000</u>
Årets resultat		<u>146.081</u>	<u>1.568.687</u>
Resultatdisponering jf. ledelsesberetningen			

Balance	Note	2012	2011
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendom	3	0	9.000.000
Domicilejendom	4	10.185.215	0
Anlægsaktiver i alt		10.185.215	9.000.000
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.000
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed ..		1.159.202	0
Andre tilgodehavender		114.951	58.349
Indestående i pengeinstitut		0	36.409
Omsætningsaktiver i alt		1.274.153	96.758
Aktiver i alt		11.459.368	9.096.758
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	5	200.000	150.000
Overført til næste år		10.099.153	2.649.153
Egenkapital i alt		10.299.153	2.799.153
Hensatte forpligtelser:			
Udskudt skat	6	842.434	847.000
Langfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.392.420
Kortfristet gæld:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		146.081	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		0	500.000
Skyldig selskabsskat.....		92.425	0
Anden gæld		69.741	446.023
Periodeafgrænsningsposter		9.534	112.162
		317.781	1.058.185
Gæld i alt		317.781	5.450.605
Passiver i alt		11.459.368	9.096.758
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser			
	7		

Noter og specifikationer

	2012	2011
Note nr.		
1 Af- og nedskrivninger:		
Domicilejendom	210.925	0
Tab ved salg af ejendom	0	173.345
	<u>210.925</u>	<u>173.345</u>
2 Beregnede skatter:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	98.425	0
Regulering af udskudt skat	-4.566	603.000
Regulering af tidl. års beregnet skat	-27.940	0
Beregnede skatter	<u>65.919</u>	<u>603.000</u>
3 Investerings ejendom:		
Anskaffelsessum primo	5.617.056	6.663.056
Tilgang i året	0	0
Afgang i året (omklassificeret)	-5.617.056	-1.046.000
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>5.617.056</u>
Værdiregulering primo	3.533.068	1.003.133
Årets værdireguleringer	0	2.500.000
Tilbageførte værdireguleringer	-3.533.068	29.935
Værdiregulering ultimo	<u>0</u>	<u>3.533.068</u>
Afskrivning primo	-150.124	-166.189
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	150.124	16.065
Afskrivning ultimo	<u>0</u>	<u>-150.124</u>
Bogført værdi ultimo	<u>0</u>	<u>9.000.000</u>
4 Domicilejendomme:		
Anskaffelsessum primo	0	0
Tilgang i året (omklassificeret)	9.000.000	0
Tilgang i året	1.396.140	0
Afgang i året.....	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>10.396.140</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-210.925	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>-210.925</u>	<u>0</u>
Bogført værdi ultimo	<u>10.185.215</u>	<u>0</u>

Noter og specifikationer

	2012	2011
5 Egenkapital:		
Anpartskapital:		
Anpartskapital primo	150.000	150.000
Kapitalforhøjelse	50.000	0
Anpartskapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>150.000</u>
Overført til næste år:		
Overførsler primo	2.649.153	1.080.466
Overskurs ved kapitalforhøjelse	7.450.000	0
Årets resultat.....	0	1.568.687
Overført til næste år ultimo.....	<u>10.099.153</u>	<u>2.649.153</u>
Egenkapital i alt.....	<u>10.299.153</u>	<u>2.799.153</u>
6 Udskudt skat		
Ejendomme.....	842.434	847.000
	<u>842.434</u>	<u>847.000</u>
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:		
Ingen.		