

Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

CVR 29 69 00 22

ÅRSRAPPORT

2013

7. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 10/3.2014


Dirigent: Arne Jakobsen

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 2013	Side	10
Balance pr. 31. december 2013.....	Side	11
Noter	Side	12

Selskabsoplysninger

Navn Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

Adresse c/o Fynske Bank
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

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resensvej 81
7800 Skive

Regnskabsperiode 01.01.2013 - 31.12.2013

Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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 2014.

Direktion:



Arne 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 2014



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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.


Odense, den 12. februar 2014.

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Per Gunslev
Statsautoriseret revisor


Kenneth Skov Hansen
Statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Peter H. Christensen
Statsautoriseret revisor


Michael Laursen
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.

Årets resultat udgør kr. -150.092.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på domicilejendom med 800.000 kr. Årets resultat anses bortset herfra for værende tilfredsstillende.

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 Fynske Bank A/S, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Resultatdisponering

Forslag til resultatfordeling:

kr.

årets resultat -150.092

som foreslås anvendt således:

udbytte til anpartshaver 0

overføres til næste år -150.092

i alt anvendt -150.092

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Bruttoresultat

I overensstemmelse med årsregnskabsloven §32 er "Nettoomsætning" sammendraget med "Andre eksterne omkostninger" under posten "Bruttoresultat".

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

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

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.

Resultatopgørelse:			
	Note	2013	2012
Bruttoresultat		670.800	677.151
Af- og nedskrivninger	1	<u>-1.019.070</u>	<u>-210.925</u>
Resultat før finansielle poster		-348.270	466.226
Finansielle Indtægter		9.569	1.111
Finansielle udgifter		<u>-3.964</u>	<u>-255.337</u>
Resultat før skat.....		-342.665	212.000
Skat af årets resultat	2	<u>192.573</u>	<u>-65.919</u>
Årets resultat		<u>-150.092</u>	<u>146.081</u>
Resultatdisponering jf. ledelsesberetningen			

Balance	Note	2013	2012
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Domicilejendom	3	9.573.359	10.185.215
Anlægsaktiver i alt		9.573.359	10.185.215
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed ..		1.244.171	1.159.202
Andre tilgodehavender		34.713	114.951
Omsætningsaktiver i alt		1.278.884	1.274.153
Aktiver i alt		10.852.243	11.459.368
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	4	200.000	200.000
Overført til næste år		9.949.061	10.099.153
Egenkapital i alt		10.149.061	10.299.153
Hensatte forpligtelser:			
Udskudt skat	5	529.817	842.434
Kortfristet gæld:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	146.081
Skyldig selskabsskat.....		120.044	92.425
Anden gæld		43.707	69.741
Periodeafgrænsningsposter		9.614	9.534
Gæld i alt		173.365	317.781
Passiver i alt		10.852.243	11.459.368
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		

Noter og specifikationer		2013	2012
Note nr.			
1	<u>Af- og nedskrivninger:</u>		
	Domicilejendom	1.019.070	210.925
		<u>1.019.070</u>	<u>210.925</u>
2	<u>Beregneede skatter:</u>		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	120.044	98.425
	Regulering af udskudt skat	-240.369	-4.566
	Regulering af udskudt skat som følge af nedsættelse af skatteprocent	-72.248	0
	Regulering af tldl. års beregnet skat	0	-27.940
	Beregneede skatter	<u>-192.573</u>	<u>65.919</u>
3	<u>Domicilejendom:</u>		
	Anskaffelsessum primo	10.396.140	0
	Tilgang i året (omklassificeret)	0	9.000.000
	Tilgang i året	407.214	1.396.140
	Anskaffelsessum ultimo	<u>10.803.354</u>	<u>10.396.140</u>
	Af- og nedskrivninger primo	-210.925	0
	Årets nedskrivninger	-800.000	0
	Årets afskrivninger	-219.070	-210.925
	Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.229.995</u>	<u>-210.925</u>
	Bogført værdi ultimo	<u>9.573.359</u>	<u>10.185.215</u>
4	<u>Egenkapital:</u>		
	Anpartskapital:		
	Anpartskapital primo	200.000	150.000
	Kapitalforhøjelse	0	50.000
	Anpartskapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	Overført til næste år:		
	Overførsler primo	10.099.153	2.649.153
	Overskurs ved kapitalforhøjelse	0	7.450.000
	Årets resultat	-150.092	0
	Overført til næste år ultimo	<u>9.949.061</u>	<u>10.099.153</u>
	Egenkapital i alt	<u>10.149.061</u>	<u>10.299.153</u>
5	<u>Udskudt skat</u>		
	Ejendomme	529.817	842.434
		<u>529.817</u>	<u>842.434</u>
6	<u>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</u>		
	Ingen.		