

Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

CVR 29 69 00 22

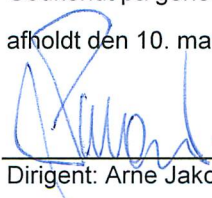
ÅRSRAPPORT

2014

8. regnskabsår

(inkl. interne specifikationer)

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 10. marts 2015.



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 2014	Side	10
Balance pr. 31. december 2014.....	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 Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
5700 Svendborg

Regnskabsperiode 01.01.2014 - 31.12.2014

Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. marts 2015.

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 10. marts 2015.

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 2014. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 10. marts 2015.

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



Kenneth Skov Hansen
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. -878.068.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på domicilejendom med 1.500.000 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS for 2014 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 nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse:			
	Note	2014	2013
Bruttoresultat		586.011	670.800
Af- og nedskrivninger	1	<u>-1.703.070</u>	<u>-1.019.070</u>
Resultat før finansielle poster		-1.117.059	-348.270
Finansielle Indtægter		12.121	9.569
Finansielle udgifter		<u>0</u>	<u>-3.964</u>
Resultat før skat		-1.104.938	-342.665
Skat af årets resultat	2	<u>226.870</u>	<u>192.573</u>
Årets resultat		<u>-878.068</u>	<u>-150.092</u>
Resultatdisponering			
Udbytte til anpartshaver		0	0
Overføres til næste år		<u>-878.068</u>	<u>-150.092</u>
I alt anvendt		<u>-878.068</u>	<u>-150.092</u>

Balance	Note	2014	2013
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Domicilejendom	3	7.870.289	9.573.359
Anlægsaktiver i alt		7.870.289	9.573.359
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed ..		1.911.342	1.244.171
Andre tilgodehavender		25.086	34.713
Omsætningsaktiver i alt		1.936.428	1.278.884
Aktiver i alt		9.806.717	10.852.243
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	4	200.000	200.000
Overført til næste år		9.070.993	9.949.061
Egenkapital i alt		9.270.993	10.149.061
Hensatte forpligtelser:			
Udskudt skat	5	167.812	529.817
Kortfristet gæld:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Skyldig selskabsskat.....		255.179	120.044
Anden gæld		103.033	43.707
Periodeafgrænsningsposter		9.700	9.614
		367.912	173.365
Gæld i alt		367.912	173.365
Passiver i alt		9.806.717	10.852.243
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		

Noter og specifikationer	2014	2013
Note nr.		
1 <u>Af- og nedskrivninger:</u>		
Domicilejendom	1.703.070	1.019.070
	<u>1.703.070</u>	<u>1.019.070</u>
2 <u>Beregnete skatter:</u>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	135.135	120.044
Regulering af udskudt skat	-362.005	-240.369
Regulering af udskudt skat som følge af nedsættelse af skatteprocent	0	-72.248
Beregnete skatter	<u>-226.870</u>	<u>-192.573</u>
3 <u>Domicilejendom:</u>		
Anskaffelsessum primo	10.803.354	10.396.140
Tilgang i året	0	407.214
Anskaffelsessum ultimo	<u>10.803.354</u>	<u>10.803.354</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.229.995	-210.925
Årets nedskrivninger	-1.500.000	-800.000
Årets afskrivninger	-203.070	-219.070
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.933.065</u>	<u>-1.229.995</u>
Bogført værdi ultimo	<u>7.870.289</u>	<u>9.573.359</u>
4 <u>Egenkapital:</u>		
<u>Anpartskapital:</u>		
Anpartskapital primo	200.000	200.000
Anpartskapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.		
Overført til næste år:		
Overførsler primo	9.949.061	10.099.153
Årets resultat.....	<u>-878.068</u>	<u>-150.092</u>
Overført til næste år ultimo.....	<u>9.070.993</u>	<u>9.949.061</u>
Egenkapital i alt.....	<u>9.270.993</u>	<u>10.149.061</u>
5 <u>Udskudt skat</u>		
Ejendomme.....	167.812	529.817
	<u>167.812</u>	<u>529.817</u>
6 <u>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</u>		
Ingen.		