

UBL EJENDOMSINVEST A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/06/2013

Ulla Brastrup Lorentzen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	UBL EJENDOMSINVEST A/S Stenhøjgårdsvej 139 8340 Malling Telefonnummer: 86542044 Fax: 86545144 e-mailadresse: brastrup@mail.tele.dk CVR-nr: 24210596 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Danske Bank A/S Banegårdsgade 8 8300 Odder
Revisor	CHRISTENSEN & KJÆR STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Rosengade 4 8300 Odder CVR-nr: 28320124

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for UBL Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 12/06/2013

Direktion

Ulla Brastrup Lorentzen

Bestyrelse

Ulla Brastrup Lorentzen

Lise Lorentzen

Lars Kjærgaard Lorentzen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i UBL EJENDOMSINVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UBL EJENDOMSINVEST A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger 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, 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til omtalen i noterne om usikkerhed til den fremtidige likviditetsudvikling. Selskabets likviditet er kun sikret til udgangen af oktober måned 2013, hvorfor salg af ejendommen vil være en afgørende forudsætning for muligheden for fortsat virksomhed. Vi er enige i ledelsens konklusioner omkring going concern.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Odder, 12/06/2013

Per Kjær Andersen
statsautoriseret revisor
CHRISTENSEN & KJÆR STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et negativt resultat på kr. 674.492, idet det har været nødvendig at nedskrive ejendommens bogførte værdi med kr. 593.719 til en forventet nettosalgssum.

Egenkapitalen udgør kr. 21.215.

Der blev i 2011 rejst erstatningskrav fra køber af Lorentzens Maskinfabrik for ejendomsretten til værktøjer. I indeværende regnskab er udgiftsført kr. 194.814, der udgør et foreløbigt opgjort erstatningskrav.

Ejendommen er ved lejerens udflytning fra ejendommen blevet sat til salg til en pris, der overstiger den indsatte bogførte værdi pr. 31/12 2012.

Salget af ejendommen forventes afklaret inden udgangen af oktober 2013.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen, der væsentligt forbedrer eller forringer selskabets økonomiske situation i forhold til balancen pr. 31/12 2012.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, ligesom omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger indregnes.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør årets fakturerede salg med tillæg af producerede endnu ikke fakturerede ordrer. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, indvundne rabatter samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der er afsat med 25%, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Ejendom 50 år

Driftsmateriel og inventar 3-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelser.

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 enhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		82.869	160.603
Personaleomkostninger		-8.172	-12.369
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.645	-19.645
Resultat af ordinær primær drift		40.052	128.589
Øvrige finansielle omkostninger		-143.550	-159.996
Ordinært resultat før skat		-103.498	-31.407
Ekstraordinære omkostninger		-593.719	0
Ekstraordinært resultat før skat		-697.217	-31.407
Skat af årets resultat		22.725	7.275
Årets resultat		-674.492	-24.132
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-674.492	-24.132
I alt		-674.492	-24.132

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		2.500.000	3.128.364
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.500.000	3.128.364
Anlægsaktiver i alt		2.500.000	3.128.364
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.417
Tilgodehavende skat		0	12.000
Andre tilgodehavender		7.494	1.041
Tilgodehavender i alt		7.494	27.458
Likvide beholdninger		19.459	23.768
Omsætningsaktiver i alt		26.953	51.226
AKTIVER I ALT		2.526.953	3.179.590

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		1.000.000	1.000.000
Andre reserver		64.421	64.421
Overført resultat		-1.043.206	-368.714
Egenkapital i alt	2	21.215	695.707
Hensættelse til udskudt skat		0	22.725
Hensatte forpligtelser i alt		0	22.725
Gæld til realkreditinstitutter		1.878.068	2.078.536
Anden gæld		20.250	82.050
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.898.318	2.160.586
Gæld til realkreditinstitutter		536.433	173.742
Anden gæld		70.987	126.830
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		607.420	300.572
Gældsforpligtelser i alt		2.505.738	2.461.158
PASSIVER I ALT		2.526.953	3.179.590

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3419314
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	3419314
Nedskrivninger primo	0
Årets nedskrivning	-593719
Nedskrivninger ultimo	-593719
Af- og nedskrivning primo	-290950
Årets afskrivning	-34645
Af- og nedskrivning ultimo	-325595
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2500000

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overkurs -fond kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1000000	64421	-368714	695707
Årets resultat	0	0	-674492	-674492
Egenkapital ultimo	1000000	64421	-1043206	21215

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2067880	189812	1878068	1196650
Deposita	20250	0	20250	20250
	2088130	189812	1898318	1216900

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Udlejningsejendommen er sat til salg i marts 2013 til en pris, der overstiger den bogførte værdi. Hvis salget gennemføres som forventet, vil selskabet efter salget stadig være solvent.

Långiver af realkreditlånet har givet tilsagn om at afvente et salg af ejendommen, hvis ejendommen kan sælges inden udgangen af oktober 2013. Likviditeten i selskabet vil gennem denne aftale være sikret indtil oktober 2013.

Hvis ejendommen ikke sælges inden udgangen af oktober 2013 vil selskabets likviditet ikke være sikret. Der vil derfor opstå problemer omkring selskabets evne til at fortsætte driften.

Det er ledelsens opfattelse, at ejendommen vil kunne sælges inden udgangen af oktober måned 2013, hvorfor ledelsen har valgt at udarbejdet regnskabet efter reglerne om going concern.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for FIH lån og bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nominelt kr. 1.250.000.

Til sikkerhed for indfriet kassekredit i Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på nominelt kr. 250.000.