

UBL EJENDOMSINVEST A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/06/2014

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: 86931663 e-mailadresse: brastrup@mail.tele.dk CVR-nr: 24210596 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
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 2013 for UBL Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 11/06/2014

Direktion

Ulla Brastrup Lorentzen

Bestyrelse

Lars Kjærgaard Lorentzen

Ulla Brastrup Lorentzen

Lise 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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4, hvor det fremgår at selskabets egenkapital er negativ med 488 tkr. Ledelsen har besluttet at lukke selskabet i 2014. I den forbindelse vil selskabet få eftergivet en del af sin gæld og hovedaktionær indskyder kapital til dækning af eventuelle kreditorer som ikke dækkes af provenu ved salg af ejendommen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse har ikke godkendt årsregnskabet rettidigt, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar.

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, 11/06/2014

Henrik Rysgaard Christensen
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

Efter regnskabsårets udløb har selskabet solgt ejendommen, hvorfor ejendommen er nedskrevet til nettosalgssum.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Selskabets egenkapital er negativ med 488 tkr. Ledelsen har besluttet at lukke selskabet i 2014. I den forbindelse vil selskabet få eftergivet en del af sin gæld og hovedaktionær indskyder kapital til dækning af eventuelle kreditorer som ikke dækkes af provenu ved salg af ejendommen.

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 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjenesten eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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.

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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		45.345	82.869
Personaleomkostninger		0	-8.172
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-500.000	-628.364
Resultat af ordinær primær drift		-454.655	40.052
Øvrige finansielle omkostninger		-55.012	-143.550
Ordinært resultat før skat		-509.667	-103.498
Ekstraordinært resultat før skat		-509.667	-697.217
Skat af årets resultat		0	22.725
Årets resultat		-509.667	-674.492
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-509.667	-674.492
I alt		-509.667	-674.492

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		2.000.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.000.000	2.500.000
Anlægsaktiver i alt		2.000.000	2.500.000
Andre tilgodehavender		5.852	7.494
Tilgodehavender i alt		5.852	7.494
Likvide beholdninger		1.515	19.459
Omsætningsaktiver i alt		7.367	26.953
AKTIVER I ALT		2.007.367	2.526.953

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Andre reserver		64.421	64.421
Overført resultat		-1.552.873	-1.043.206
Egenkapital i alt	2	-488.452	21.215
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.878.068
Anden gæld		0	20.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	0	1.898.318
Gæld til realkreditinstitutter		2.412.831	536.433
Anden gæld		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		72.988	60.987
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.495.819	607.420
Gældsforpligtelser i alt		2.495.819	2.505.738
PASSIVER I ALT		2.007.367	2.526.953

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.419.314
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.419.314
Nedskrivninger primo	-593.719
Årets nedskrivning	-500.000
Nedskrivninger ultimo	-1.093.719
Af- og nedskrivning primo	-325.595
Årets afskrivning	0
Af- og nedskrivning ultimo	-325.595
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.000.000

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overkurs -fond kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.000.000	64.421	-1.043.206	21.215
Årets resultat	0	0	-509.667	-509.667
Egenkapital ultimo	1.000.000	64.421	-1.552.873	-488.452

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.104.059	2.104.059	0	0
Pantebrev	308.772	308.772	0	0
	2.412.831	2.412.831	0	0

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Efter regnskabsårets udløb har selskabet solgt ejendommen, hvorfor ejendommen er nedskrevet til nettosalgssum.

Selskabets egenkapital er negativ med 488 tkr. Ledelsen har besluttet at lukke selskabet i 2014. I den forbindelse vil selskabet få eftergivet en del af sin gæld og hovedaktionær indskyder kapital til dækning af eventuelle kreditorer som ikke dækkes af provenu ved salg af ejendommen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for BRF lån er deponeret realkreditpantebrev på nominelt kr. 1.700.000.

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