

**Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS**  
**Vesterbro 27**  
**5000 Odense C**

CVR-nr. 31 62 53 78

\*\*\*\*\*

**Årsrapport 2012**  
4. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27/6-2013

Dirigent:

  
Ulrik Andreassen

**Revisoren.nu**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for 2012	4
Balance pr. 31. december 2012	5-6
Noter	7-9

**LEDELSESPÅTEGNING**

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS, der udviser et resultat på kr. 4.424 og en egenkapital på kr. -126.753, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

Odense, den 27. juni 2013

Direktionen:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ulrik Andreassen', written over a horizontal line.

Ulrik Andreassen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS.

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Frederiksværk, den 27. juni 2013

Revisoren.nu



Charlotte Vedel Bjerre

Registreret revisor, HD-R

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### Materielle anlægsaktiver:

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af samlede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid med følgende årlige satser:

Ejendom	5%
Driftsmateriel, inventar og andre anlæg	20%

Anskaffelser under kr. 12.300 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 12.300.

### Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Gældsforpligtelser:

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealiseringsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominal værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominal værdi.

### Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 25% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012**

Noter	Side/nr.	2012	2011
	2-1	252.000	252.000
	2-2	<u>-23.854</u>	<u>-23.690</u>
		228.146	228.310
	2-3	<u>-27.918</u>	<u>-13.560</u>
		200.228	214.750
1	Afskrivninger	<u>-99.724</u>	<u>-97.539</u>
	Driftsresultat	100.504	117.211
	Finansieringsudgifter	<u>-76.605</u>	<u>-141.772</u>
	Resultat før skat	23.899	-24.561
2	Skat af årets resultat	<u>-19.475</u>	<u>-12.450</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>4.424</u></u>	<u><u>-37.011</u></u>
Der foreslås anvendt således:			
	Overført til næste år	<u>4.424</u>	<u>-37.011</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>4.424</u></u>	<u><u>-37.011</u></u>

Side/nr. henviser til særskilt hæfte med specifikationer til årsregnskabet.

## BALANCE

Noter	Side/nr.	31.12.2012	31.12.2011
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
		<u>2.053.297</u>	<u>2.153.021</u>
	Ejendom		
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.053.297</u>	<u>2.153.021</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>2.053.297</u>	<u>2.153.021</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender:			
	Debitorer	2-5 140.000	87.500
	Andre tilgodehavender	3-6 0	5.561
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.798</u>	<u>3.406</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>143.798</u>	<u>96.467</u>
	Likvide beholdninger	3-7 0	<u>13.516</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>143.798</u>	<u>109.983</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.197.095</u>	<u>2.263.004</u>

## BALANCE

Noter	Side/nr.	31.12.2012	31.12.2011
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
		125.000	125.000
		-251.753	-256.177
4	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>-126.753</u>	<u>-131.177</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>			
	Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>GÆLD</b>			
Langfristet gæld:			
	Prioritetsgæld	3-8 1.347.371	1.428.642
	Kreditinstitutter	3-9 482.205	503.830
	Afdrag som forfalder inden for 1 år	-60.000	-60.000
5	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>1.769.576</u>	<u>1.872.472</u>
Kortfristet gæld:			
	Pengeinstitutter	3-10 500	0
	Selskabsskat	3-11 17.875	12.450
	Anden gæld	4-12 76.638	10.000
	Mellemregning anpartshavere og ledelse	399.259	439.259
	Afdrag som forfalder inden for 1 år	60.000	60.000
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>554.272</u>	<u>521.709</u>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<u>2.323.848</u>	<u>2.394.181</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.197.095</u>	<u>2.263.004</u>
6	Ejerforhold		
7	Sikkerheder og pantsætninger		
8	Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
9	Hovedaktivitet		

## NOTER

Noter	2012	2011
<b>1 AFSKRIVNINGER</b>		
Ejendom	<u>99.724</u>	<u>97.539</u>
<b>AFSKRIVNINGER I ALT</b>	<u><u>99.724</u></u>	<u><u>97.539</u></u>

- 2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT**  
Der er udgiftsført den skat, der forventes pålignet årets skattepligtige indkomst samt beregnet regulering af udskudt skat.

Skat af årets resultat specificeres således:

Hensat til betaling af skat	17.875	12.450
Regulering skat tidligere år	1.600	0
Beregnet regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>19.475</u></u>	<u><u>12.450</u></u>

Der er i regnskabsåret 2012 betalt kr. 14.050 i selskabsskat.

<b>3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Ejendom</b>
Samlet anskaffelsessum primo	<u>2.337.175</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>2.337.175</u>
Samlede afskrivninger primo	184.154
Årets afskrivninger	<u>99.724</u>
Samlede afskrivninger ultimo	<u>283.878</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b>	<u><u>2.053.297</u></u>

**EJENDOM:**

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 på den ovenanførte ejendom udgør kr. 1.650.000.

## NOTER

## Noter

**3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER - fortsat**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Ejendommen er udover den i balancen anførte gæld på kr.	1.347.371	1.428.642
behæftet med ejerpantebreve på kr.	<u>675.000</u>	<u>675.000</u>
<b>SAMLET TINGLYST GÆLD</b>	<u><u>2.022.371</u></u>	<u><u>2.103.642</u></u>

2012

2011

**4 EGENKAPITAL**

Selskabskapitalen udgør kr. 125.000.

Selskabets egenkapital kan opgøres således:

Egenkapital primo	-131.177	-94.166
Årets resultat	<u>4.424</u>	<u>-37.011</u>
<b>EGENKAPITAL ULTIMO</b>	<u><u>-126.753</u></u>	<u><u>-131.177</u></u>

**5 LANGFRISTET GÆLD**Af den i balancen anførte gæld på kr.  
forfalder tkr. 1.400 senere end 5 år.1.769.5761.872.472**6 EJERFORHOLD**

Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af anpartskapitalen:

UA Holding ApS  
Helsingborggade 31  
5000 Odense C

**7 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.347.371, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.053.297.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 675.000 med pant i ovennævnte ejendom.

**NOTER****Noter****8 EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE****Eventualforpligtelser:**

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

**9 HOVEDAKTIVITET**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.