

Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS
Vesterbro 27
5000 Odense C

CVR-nr. 31 62 53 78

Årsrapport 2013
5. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17.06.2014

Dirigent:


Ulrik Andreassen

Revisoren.nu

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2-3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013	5
Balance pr. 31. december 2013	6-7
Noter	8-9

LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS, der udviser et resultat på kr. **-80.216** og en egenkapital på kr. **-206.969**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

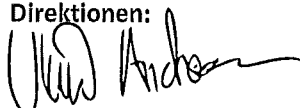
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 31. maj 2014

Direktionen:



Ulrik Andreassen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbro 27, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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

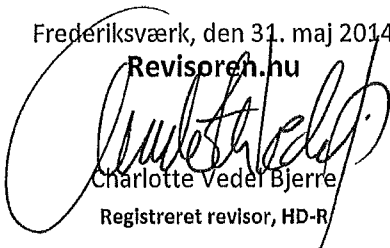
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at det har påvirket min konklusion, gør jeg opmærksom på oplysningerne i noterne omkring usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til at selskabet har haft underskud og tabt kapitalen. Ledelsen bedømmer, at der i de kommende 12 måneder fra balancedagen vil være kredit til rådighed fra leverandører og hovedanpartshaver, samt at der kan tilføres yderligere likviditet i form af lån fra hovedanpartshaver, og aflægger således i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Frederiksværk, den 31. maj 2014

Revisoren.hu


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 anskaffelsestid 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 nominel værdi.

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

Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålydende 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 2013

Noter	Side/nr.	2013	2012
	2-1	182.000	252.000
	2-2	<u>-23.864</u>	<u>-23.854</u>
		Dækningsbidrag	228.146
	2-3	<u>-24.060</u>	<u>-27.918</u>
		Bruttofortjeneste	200.228
1	Afskrivninger	<u>-99.724</u>	<u>-99.724</u>
		Driftsresultat	100.504
	2-4	<u>-104.343</u>	<u>-76.605</u>
		Resultat før skat	23.899
2	Skat af årets resultat	<u>-10.225</u>	<u>-19.475</u>
		ÅRETS RESULTAT	4.424
Der foreslås anvendt således:			
		<u>-80.216</u>	<u>4.424</u>
		ÅRETS RESULTAT	4.424

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

BALANCE

Noter	Side/nr.	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver:			
	Ejendom	<u>1.953.573</u>	<u>2.053.297</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.953.573</u>	<u>2.053.297</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>1.953.573</u>	<u>2.053.297</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender:			
	Debitorer	2-5 156.234	140.000
	Andre tilgodehavender	3-6 3.262	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.901</u>	<u>3.798</u>
Tilgodehavender i alt		<u>163.397</u>	<u>143.798</u>
	Likvide beholdninger	3-7 <u>115.319</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>278.716</u>	<u>143.798</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.232.289</u></u>	<u><u>2.197.095</u></u>

BALANCE

Noter	Side/nr.	31.12.2013	31.12.2012
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
		125.000	125.000
		-331.969	-251.753
4	EGENKAPITAL I ALT	<u>-206.969</u>	<u>-126.753</u>
HENSÆTTELSER			
	Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	HENSÆTTELSER I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLD			
	Langfristet gæld:		
	Prioritetsgæld	3-8 1.308.267	1.347.371
	Kreditinstitutter	3-9 455.476	482.205
	Afdrag som forfalder inden for 1 år	-80.000	-60.000
5	Langfristet gæld i alt	<u>1.683.743</u>	<u>1.769.576</u>
	Kortfristet gæld:		
	Pengeinstitutter	3-10 0	500
	Selskabsskat	3-11 8.225	17.875
	Anden gæld	4-12 270.746	76.638
	Mellemregning anpartshavere og ledelse	396.544	399.259
	Afdrag som forfalder inden for 1 år	80.000	60.000
	Kortfristet gæld i alt	<u>755.515</u>	<u>554.272</u>
	GÆLD I ALT	<u>2.439.258</u>	<u>2.323.848</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.232.289</u>	<u>2.197.095</u>
6	Ejerforhold		
7	Sikkerheder og pantsætninger		
8	Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
9	Hovedaktivitet		

NOTER

Noter	2013	2012
1		
AFSKRIVNINGER		
Ejendom	<u>99.724</u>	<u>99.724</u>
AFSKRIVNINGER I ALT	<u><u>99.724</u></u>	<u><u>99.724</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	10.225	17.875
Regulering skat tidligere år	0	1.600
Beregnet regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>10.225</u></u>	<u><u>19.475</u></u>
Der er i regnskabsåret 2013 betalt kr. 19.875 i selskabsskat.		
3		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		Ejendom
Samlet anskaffelsessum primo		<u>2.337.175</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo		<u>2.337.175</u>
Samlede afskrivninger primo		283.878
Årets afskrivninger		<u>99.724</u>
Samlede afskrivninger ultimo		<u>383.602</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u><u>1.953.573</u></u>
EJENDOM:		
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 på den ovenanførte ejendom udgør kr. 1.650.000.		
	31.12.2013	31.12.2012
Ejendommen er udover den i balancen anførte gæld på kr.	1.308.267	1.347.371
behæftet med ejerpantebreve på kr.	<u>675.000</u>	<u>675.000</u>
SAMLET TINGLYST GÆLD	<u><u>1.983.267</u></u>	<u><u>2.022.371</u></u>

NOTER

Noter	2013	2012
4 EGENKAPITAL		
Selskabskapitalen udgør kr. 125.000.		
Selskabets egenkapital kan opgøres således:		
Egenkapital primo	-126.753	-131.177
Årets resultat	<u>-80.216</u>	<u>4.424</u>
EGENKAPITAL ULTIMO	<u><u>-206.969</u></u>	<u><u>-126.753</u></u>
5 LANGFRISTET GÆLD		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 1.335 senere end 5 år.	<u><u>1.683.743</u></u>	<u><u>1.769.576</u></u>
6 EJERFORHOLD		
Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af anpartskapitalen:		
UA Holding ApS Mosegårdsvej 51 B 5000 Odense C		
7 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.308.267, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.953.573.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 675.000 med pant i ovennævnte ejendom.		
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.		