

AB INVEST ODENSE ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2013

Rene Bonnevent

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AB INVEST ODENSE ApS Munkebjergvej 91 5230 Odense M
	CVR-nr: 30986709 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Danmark
Revisor	MOGENS PETERSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Vejlevej 5 7000 Fredericia CVR-nr: 14119507

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for AB Invest Odense ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Der henvises endvidere til note 9.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14/05/2013

Direktion

René Bonnevent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i AB INVEST ODENSE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AB INVEST ODENSE ApS 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 vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets anpartskapital er tabt. Vi skal endvidere fremhæve omtalen i note 9 "Væsentlige forhold i regnskabet", hvor selskabets økonomiske situation er omtalt.

Fredericia, 14/05/2013

M. Petersen
Statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Invest Odense ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT OM VÆRDIANSÆTTELSESPRINCIPPER

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde sel-skabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles påli-deligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

....

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten ”bruttofortjeneste”, jf. årsregnskabslovens § 32.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-skabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a´contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgø-relsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

....

Balance

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat på grundlag af anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. På ejendommene, der er udlejningsejendomme til beboelse, foretages der driftsøkonomiske afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Øvrige anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsessummer med fradrag af driftsøkonomiske afskriv-ninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygning 100 år
Installationer 25 år
Hårde hvidevarer 8 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Udbytte

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

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der efter gældende skattesats – 25% – vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen, bortset fra gæld til realkredit-institutter, hvor gælden måles til dagsværdi. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (rente- og valutaswaps), indregnes og måles i balancen til dagsværdi under henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af fremtidige aktiver og forpligtelser indregnes under egenkapitalen.

....

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		227.489	211.400
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-41.806	-41.806
Resultat af ordinær primær drift		185.683	169.594
Andre finansielle indtægter		52	265
Øvrige finansielle omkostninger		-308.881	-247.150
Ordinært resultat før skat		-123.146	-77.291
Ekstraordinært resultat før skat		-123.146	-77.291
Skat af årets resultat	2	55.370	186.383
Årets resultat		-67.776	109.092
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-67.776	
I alt		-67.776	

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		4.531.040	4.552.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		375.752	396.558
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.906.792	4.948.598
Anlægsaktiver i alt		4.906.792	4.948.598
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.404	20.404
Udsudte skatteaktiver		241.753	186.383
Tilgodehavender i alt		266.157	206.787
Likvide beholdninger		17.830	32.849
Omsætningsaktiver i alt		283.987	239.636
AKTIVER I ALT		5.190.779	5.188.234

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	4	125.000	125.000
Overført resultat		-805.665	-619.749
Egenkapital i alt	5	-680.665	-494.749
Gæld til realkreditinstitutter		3.966.870	3.898.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	3.966.870	3.898.844
Gæld til banker		45.775	32.582
Anden gæld	7	1.012.959	907.203
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		845.840	844.354
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.904.574	1.784.139
Gældsforpligtelser i alt		5.871.444	5.682.983
PASSIVER I ALT		5.190.779	5.188.234

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 t.kr.
Ejendom	21.000	21
Installationer	18.706	18
Hårde hvidevarer	2.100	2
	<u>41.806</u>	<u>42</u>

2. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktuel skat	-55.370	-56
Regulering vedrørende tidligere år	0	-130
	<u>-55.370</u>	<u>-186</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom kr.	Installationer kr.	Hårde hvidevarer kr.
Kostpris primo	4.573.040	467.660	16.799
Kostpris ultimo	4.573.040	467.660	16.799
Af- og nedskrivning primo	-21.000	-79.501	-8.400
Årets afskrivning	-21.000	-18.706	-2.100
Af- og nedskrivning ultimo	-42.000	-98.207	-10.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.531.040	369.453	6.299

4. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

For anpartskapitalen kr. 125.000 er der ikke udstedt anpartsbeviser.

kr.

Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:

Stiftelse 31. oktober 2007

125.000

Saldo 31. december 2012

125.000

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-619.749	-494.749
Ændring af negativ dagsværdi af renteswap		-118.140	-118.140
Årets resultat		-67.776	-67.776
Egenkapital ultimo	125.000	-805.665	-680.665

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 3.918.199 til betaling efter 5 år.

7. Anden gæld

I anden gæld er den negative dagsværdi af beholdningen af renteswap med løbetid ultimo 2017.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Dronningensgade 75, Odense:

Nykredit tinglyst pantebrev stort kr. EUR 539.000

Nykredit, ejerpantebrev kr. 500.000

9. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Væsentlige forhold i regnskabet

Årets resultat er mindre tilfredsstillende og selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 er negativ med kr. 680.665.

Der vil i de kommende år blive foretaget reduktion i omkostningerne, hvilket får en positiv effekt på selskabets drift i fremtiden. Der forventes et positivt resultat før selskabsskat i 2013 med den naturlige usikkerhed, der er forbundet hermed.

Selskabsdeltager har frem til generalforsamlingen i 2014 givet tilsagn til at træde tilbage med sit tilgodehavende overfor selskabets øvrige kreditorer for op til kr. 845.000.

På ovennævnte grundlag finder ledelsen der forsvarligt at aflægge regnskabet som going-concern.