

AB INVEST ODENSE ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2015

René 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: 01/01/2014 - 31/12/2014
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Vejlevej 5 7000 Fredericia DK Danmark CVR-nr: 14119507 P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for AB Invest Odense ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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 6.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20/06/2015

Direktion

René Bonnevent

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet at fravælge revision for det næste regnskabsår og erklærer samtidig, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 6 "Væsentlige forhold i regnskabet", hvor selskabets økonomiske situation er omtalt.

Fredericia, 20/06/2015

M. Petersen
statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

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

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 selskabet, 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 pålideligt.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a´contobidrag til vand og varme o.lign.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance

Anlægsaktiver

Grund og bygning er værdiansat på grundlag af anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. På ejendommen, der er udlejningsejendom 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 afskrivninger.

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. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og tab under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Udskudt skatteaktiv

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 skatteenhed.

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 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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		273.616	267.663
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-41.806	-41.806
Resultat af ordinær primær drift		231.810	225.857
Øvrige finansielle omkostninger		-281.236	-339.491
Ordinært resultat før skat		-49.426	-113.634
Ekstraordinært resultat før skat		-49.426	-113.634
Skat af årets resultat	1	-7.669	-53.268
Årets resultat		-57.095	-166.902
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-57.095	-166.902
I alt		-57.095	-166.902

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		4.489.040	4.510.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		334.140	354.946
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.823.180	4.864.986
Anlægsaktiver i alt		4.823.180	4.864.986
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.464	28.404
Udsudte skatteaktiver		180.816	188.485
Tilgodehavender i alt		213.280	216.889
Omsætningsaktiver i alt		213.280	216.889
Aktiver i alt		5.036.460	5.081.875

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-761.097	-768.479
Egenkapital i alt	3	-636.097	-643.479
Gæld til realkreditinstitutter		4.012.100	4.021.102
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.012.100	4.021.102
Gæld til banker		57.740	54.331
Anden gæld	5	731.590	799.081
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		871.127	850.840
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.660.457	1.704.252
Gældsforpligtelser i alt		5.672.557	5.725.354
Passiver i alt		5.036.460	5.081.875

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	8.540	27.565
Regulering af skatteaktiv	-871	25.703
	<u>7.669</u>	<u>53.268</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grund og bygning kr.	Installationer kr.	Hårde hvidevarer kr.
Anskaffelsessum primo	4.573.040	467.660	16.799
Anskaffelsessum ultimo	4.573.040	467.660	16.799
Afskrivning primo	-63.000	-116.913	-12.600
Årets afskrivning	-21.000	-18.706	-2.100
Afskrivning ultimo	-84.000	-135.619	-14.700
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.489.040	332.041	2.099
Ejendomsværdi 1. oktober 2014	4.250.000		

3. Egenkapital i alt

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-768.479	-643.479
Ændring af negativ dagsværdi af renteswap		64.477	64.477
Årets resultat		-57.095	-57.095
Egenkapital ultimo	125.000	-761.097	-636.097

For anpartskapitalen kr. 125.000 er der ikke udstedt anpartsbeviser.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2014 Gæld i alt kr.	31/12 2014 Gæld i alt kr.	Afdrag 2015 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	4.021.102	4.012.100	0	3.569.145
	4.021.102	4.012.100	0	3.569.145

5. Anden gæld

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

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige forhold i regnskabet

Årets resultat er mindre tilfredsstillende og selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 er negativ med kr. 636.097.

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 2015 med den naturlige usikkerhed, der er forbundet hermed.

Selskabsdeltager har frem til generalforsamlingen i 2016 givet tilsagn til at træde tilbage med sit tilgodehavende overfor selskabets øvrige kreditorer for op til kr. 800.000.

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

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Bonnevent Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Dronningensgade 75, Odense:

Nykredit tinglyst pantebrev stort kr. EUR 539.000

Nykredit, ejerpantebrev kr. 500.000