



Østergården Ejendomsudvikling ApS

CVR-nr. 28 10 21 35

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2014

Tina Doktor
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Østergården Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. maj 2014

Direktion

Birgitte Bruhn
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Østergården Ejendomsudvikling ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østergården Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 27. maj 2014

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tina Doktor

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østergården Ejendomsudvikling ApS
c/o Bente Sørensen
Åbakken 45, Ågerup
4000 Roskilde

CVR-nr.: 28 10 21 35
Stiftet: 13. august 2004
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion

Birgitte Bruhn, direktør

Revision

RIR REVISION, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelser

Jyske Bank A/S
Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsinvestering samt handel med investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -76.712 kr. mod -63.003 kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Der arbejdes fortsat på at realisere selskabets grunde og bygninger, der forventes at have en merværdi i forhold til den regnskabsmæssigt opførte værdi.

Resultatet af den ordinære drift, der er forbedret gennem de seneste år, forventes fortsat at blive forbedret i efterfølgende år, således at den tabte kapital kan indvindes ved driftsmæssige overskud inden for en årrække.

Det finansielle beredskab betragtes af ledelsen som værende tilstrækkeligt til finansiering af driften i det efterfølgende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Bruttofortjeneste	145.847	166.799
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-63.311	-46.692
Driftsresultat	82.536	120.107
Andre finansielle indtægter	0	991
Andre finansielle omkostninger	-159.248	-184.101
Resultat før skat	-76.712	-63.003
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-76.712	-63.003
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-76.712	-63.003
Disponeret i alt	-76.712	-63.003

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>3.939.651</u>	<u>4.002.962</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.939.651</u>	<u>4.002.962</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.939.651</u>	<u>4.002.962</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>82.117</u>	<u>82.117</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>82.117</u>	<u>82.117</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.500	7.487
	Andre tilgodehavender	<u>5.304</u>	<u>499</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.804</u>	<u>7.986</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.599</u>	<u>29.856</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>133.520</u>	<u>119.959</u>
	Aktiver i alt	<u>4.073.171</u>	<u>4.122.921</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-871.345	-794.633
	Egenkapital i alt	-746.345	-669.633
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.577.000	1.577.000
	Gæld til pengeinstitutter	3.102.626	3.087.901
	Deposita	28.975	40.225
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.708.601</u>	<u>4.705.126</u>
	Gæld til pengeinstitutter	34	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.231	28.824
	Anden gæld	90.650	58.604
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>110.915</u>	<u>87.428</u>
	Gældsforpligtelser i alt	4.819.516	4.792.554
	Passiver i alt	4.073.171	4.122.921

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Aktiverne er værdiansat ud fra principperne for going concern.

Resultatet af den ordinære drift forventes fortsat at blive forbedret fremover, således at den tabte kapital kan indvindes ved driftsmæssige overskud inden for en årrække.

Det finansielle beredskab betragtes af ledelsen som værende tilstrækkeligt til finansiering af driften i det efterfølgende år.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>63.311</u>	<u>46.692</u>
	<u>63.311</u>	<u>46.692</u>
 3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.390.645	2.489.163
Overførsel fra lager	<u>0</u>	<u>1.901.482</u>
Kostpris ultimo	<u>4.390.645</u>	<u>4.390.645</u>
 Af- og nedskrivninger primo	-387.683	-340.991
Årets af-/nedskrivninger	<u>-63.311</u>	<u>-46.692</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-450.994</u>	<u>-387.683</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.939.651</u>	<u>4.002.962</u>

Noter

	31/12 2013	31/12 2012		
4. Anpartskapital				
Anpartskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	-794.633	-731.630		
Årets overførte overskud eller underskud	-76.712	-63.003		
	-871.345	-794.633		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2013	Gæld i alt 31/12 2012
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.385.817	1.577.000	1.577.000
Gæld til pengeinstitutter	0	0	3.102.626	3.087.901
Deposita	0	0	28.975	40.225
	0	1.385.817	4.708.601	4.705.126

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.577 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 4.022 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt grunde, der er optaget som varelager.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergården Ejendomsudvikling ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som omfatter grunde til videresalg, måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.