

# Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

CVR 29 69 00 22

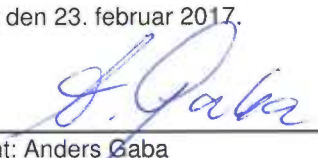
## ÅRSRAPPORT

2016

10. regnskabsår

*(inkl. interne specifikationer)*

Godkendt på generalforsamling,  
afholdt den 23. februar 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent: Anders Gaba

**Indhold**

Selskabsoplysninger .....	Side	3
Ledelsespåtegning .....	Side	4
Intern revisions påtegning .....	Side	5
Den uafhængige revisors erklæringer .....	Side	6
Ledelsesberetning .....	Side	8
Anvendt regnskabspraksis .....	Side	9
Resultatopgørelse for året 2016 .....	Side	11
Balance pr. 31. december 2016.....	Side	12
Noter .....	Side	13

## Selskabsoplysninger

Navn Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

Adresse c/o Fynske Bank A/S  
Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg

Telefon 62 17 65 51 / 62 21 33 22

CVR 29 69 00 22

Stiftelsesdato 12.07.2006

Hjemsted Svendborg Kommune

Direktion Arne Knudsen

Revision Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Faaborgvej 44  
5700 Svendborg

Regnskabsperiode 01.01.2016 - 31.12.2016

**Ledespåtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. februar 2017.

Direktion:



Arne Knudsen

## Intern revisions påtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS

#### Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af dansk revisorlovgivning og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 23. februar 2017.

Erik Nissen  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 23. februar 2017.

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kenneth Skov Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har udelukkende bestået i drift af ejendommen Østerport 2, Rudkøbing.

Årets resultat udgør kr. -393.895.

### Begivenheder efter balancedagen:

Der er indsendt fusionsplan med henblik på at fusionere Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS og Fynske Bank A/S pr. 1.januar 2017 med Fynske Bank A/S som fortsættende selskab.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

### Det kommende år:

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

## Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 200.000, som ejes 100% af Fynske Bank A/S, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.



### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerport 2, Rudkøbing ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Afledt af den nye årsregnskabslov, indregnes foreslået udbytte som en del af egenkapitalen. Tidligere blev foreslået udbyttet indregnet som en gældsforpligtelse. Ændringen har medført en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2016 på 0 t.kr. og 316 t.kr. pr. 31 december 2015.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om 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 indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### Bruttoresultat

I overensstemmelse med årsregnskabsloven §32 er "Nettoomsætning" sammendraget med "Andre eksterne omkostninger" under posten "Bruttoresultat".

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Domicilejendomme

Domicilejendomme måles efter første indregning til omvurderet værdi. Omvurderingen foretages så hyppigt, at der ikke forekommer væsentlige forskelle til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige betalingsstrømme. Afkastprocenten fastsættes ud fra det niveau, som kan forventes under hensyntagen til stand, markedsniveau mv.

Stigninger i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, med mindre der er tale om tilbageførsler af tidligere foretagne opskrivninger.

Domicilejendomme afskrives linært over den forventede levetid på 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse:**

	Note	2016	2015
<b>Bruttoresultat</b> .....		524.245	579.732
<b>Af- og nedskrivninger</b> .....	1	<u>-961.528</u>	<u>-175.869</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		-437.283	403.863
<b>Renteindtægter tilknyttet virksomhed</b> .....		<u>1.370</u>	<u>8.175</u>
<b>Resultat før skat</b> .....		-435.913	412.038
<b>Skat af årets resultat</b> .....	2	<u>42.018</u>	<u>-95.817</u>
<b>Årets resultat</b> .....		<u>-393.895</u>	<u>316.221</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Udbytte til anpartshaver .....		0	316.221
Overføres til næste år .....		<u>-393.895</u>	<u>0</u>
I alt anvendt .....		<u>-393.895</u>	<u>316.221</u>

Balance	Note	2016	2015
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Domicilejendom .....	3	6.955.791	7.834.387
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.955.791</b>	<b>7.834.387</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed .		2.084.722	2.109.575
Andre tilgodehavender .....		21.248	20.623
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.105.970</b>	<b>2.130.198</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.061.761</b>	<b>9.964.585</b>
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
4			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført til næste år .....		8.677.098	9.070.993
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	316.221
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.877.098</b>	<b>9.587.214</b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>			
Udskudt skat .....		0	143.022
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Skyldig selskabsskat.....		101.004	123.309
Anden gæld .....		83.659	111.040
		<b>184.663</b>	<b>234.349</b>
<b>Gæld i alt .....</b>		<b>184.663</b>	<b>234.349</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.061.761</b>	<b>9.964.585</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

## Noter og specifikationer

## Note nr.

	2016	2015
<b>1</b>	<u>Af- og nedskrivninger:</u>	
Domicilejendom .....	961.528	175.869
	<u>961.528</u>	<u>175.869</u>
<b>2</b>	<u>Beregneede skatter:</u>	
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	101.004	123.309
Regulering af udskudt skat .....	-143.022	-24.790
Regulering vedr. tidligere år .....	0	-2.702
Beregneede skatter .....	<u>-42.018</u>	<u>95.817</u>
<b>3</b>	<u>Domicilejendom:</u>	
Anskaffelsessum primo .....	10.943.321	10.803.354
Tilgang i året .....	82.932	139.967
Anskaffelsessum ultimo .....	<u>11.026.253</u>	<u>10.943.321</u>
Af- og nedskrivninger primo .....	-3.108.934	-2.933.065
Årets nedskrivninger .....	-800.000	0
Årets afskrivninger .....	-161.528	-175.869
Af- og nedskrivninger ultimo .....	<u>-4.070.462</u>	<u>-3.108.934</u>
Bogført værdi ultimo .....	<u>6.955.791</u>	<u>7.834.387</u>
<b>4</b>	<u>Egenkapital:</u>	
Anpartskapital:		
Anpartskapital primo .....	200.000	200.000
Anpartskapital ultimo .....	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført til næste år:		
Overførsler primo .....	9.070.993	9.070.993
Årets resultat.....	-393.895	0
Overført til næste år ultimo.....	<u>8.677.098</u>	<u>9.070.993</u>
Foreslået udbytte primo .....	316.221	0
Udloddet udbytte .....	-316.221	0
Andel af årets resultat, jvf. overskudsdisp. ...	0	316.221
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>316.221</u>
Egenkapital i alt.....	<u>8.877.098</u>	<u>9.587.214</u>
<b>5</b>	<u>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</u>	
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynske Bank A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.		