

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

USO Ejendomme 2011 ApS

Strandalleen 38
5800 Nyborg

CVR-nr. 33 85 83 53

Årsrapport 2016
(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Nyborg, den 19. juni 2017



Susanne Juel Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for året 2016	11
Balance pr. 31. december 2016.....	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	USO Ejendomme 2011 ApS Strandalleen 38 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 33 85 83 53
	Etableret: 29. juni 2011
	Hjemstedskommune: Nyborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Elvar Juel Susanne Juel Petersen
Revisor	RevisorGruppen v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S Vestergade 165A, 1. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Sparekassen Fyn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt det interne regnskab for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for USO Ejendomme 2011 ApS.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Nyborg, den 16. juni 2017

Direktion



Morten Elvar Juel



Susanne Juel Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i USO Ejendomme 2011 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for USO Ejendomme 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet et ulovligt lån til selskabets ledelse. Lånet er forrentet samt indberettet som løn og der er tilbageholdt AM-bidrag og A-skat. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Ledelsen kan desuden ifalde ansvar for selskabets manglende indberetning og indeholdelse af A-skat og AM-bidrag på udbetalingstidspunktet.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 konklusioner 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 blandt andet 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 16. juni 2017

RevisorGruppen
v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S
CVR-nr. 35 07 11 99



Lars Gotfredsen
Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom og virksomhed i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 36.132 kr, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 129.818 kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for USO Ejendomme 2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets lejeindtægter fratrukket årets omkostninger på udlejningsejendommen og andre eksterne omkostninger.

Drift af ejendomme

Omfatter årets lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendommen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	2016	2015
Bruttoresultat		193.385	205.089
Personaleomkostninger	1	-141.280	-304.981
Resultat før afskrivninger		52.105	-99.892
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-36.772	-36.772
Resultat af primær drift		15.333	-136.664
Andre finansielle indtægter		11.351	12.281
Finansielle omkostninger		-71.815	-68.207
Resultat før skat		-45.132	-192.591
Skat af årets resultat		9.000	22.000
Årets resultat		-36.132	-170.591
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-36.132	-170.591
I alt		-36.132	-170.591

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	1.876.509	1.900.421
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>25.722</u>	<u>38.582</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.902.231</u>	<u>1.939.003</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.902.231</u>	<u>1.939.003</u>
Andre tilgodehavender		2.000	7.977
Tilgodehavender hos virksomhedsdelt. og ledelse	3	<u>74.078</u>	<u>161.159</u>
Tilgodehavender i alt		<u>76.078</u>	<u>169.136</u>
Likvide beholdninger		<u>56.430</u>	<u>31.348</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>56.430</u>	<u>31.348</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>132.509</u>	<u>200.485</u>
Aktiver i alt		<u>2.034.739</u>	<u>2.139.488</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016	2015
Passiver			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		-120.182	-84.050
Egenkapital i alt	4	129.818	165.950
Hensættelse til udskudt skat		89.000	98.000
Hensatte forpligtelser i alt		89.000	98.000
Gæld til kreditinstitutter	5	1.349.928	1.421.811
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.349.928	1.421.811
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		70.000	67.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.704
Anden gæld		370.993	361.022
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		465.993	453.726
Gældsforpligtelser i alt		1.815.921	1.875.537
Passiver i alt		2.034.739	2.139.488
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

1	Personaleomkostninger	2016	2015
	Gager og lønninger	141.280	304.981
	Personaleomkostninger i alt	141.280	304.981
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 1.		
2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Kostpris primo	1.961.551	51.442
	Kostpris ultimo	1.961.551	51.442
	Afskrivninger primo	-61.130	-12.860
	Årets af- og nedskrivninger	-23.912	-12.860
	Afskrivninger ultimo	-85.042	-25.720
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	1.876.509	25.722
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdelt. og ledelse	2016	2015
	Tilgodeh. hos ledelse m. fl.	74.078	161.159
	Tilgodehavender hos virksomhedsdelt. og ledelse i alt	74.078	161.159
	Selskabet har et tilgodehavende hos direktionen på kr. 74.078 inkl. renter. Lånet forrentes med 10,2 pct. årligt.		
4	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat
	Saldo primo	250.000	-84.050
	Årets resultat	0	-36.132
	Egenkapital ultimo	250.000	-120.182
			I alt
			165.950
			-36.132
			129.818

NOTER

5	Gæld til kreditinstitutter	2016	2015
	Realkredit Danmark 002	1.419.928	1.488.811
	Overført til kortfristet gæld	<u>-70.000</u>	<u>-67.000</u>
	Gæld til kreditinstitutter i alt	<u>1.349.928</u>	<u>1.421.811</u>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1.083.000 til betaling efter mere end 5 år

6 Eventualposter

Indtil der sker indberetning/opkrævning af skat hæfter selskabet solidarisk med selskabets ledelse for skyldig skat og arbejdsmarkedsbidrag.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 1.919.928.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.876.509.