

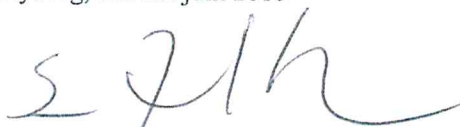
## USO Ejendomme 2011 ApS

Strandalleen 38  
5800 Nyborg

CVR-nr. 33 85 83 53

Årsrapport 2015  
(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Nyborg, den 20. juni 2016



Susanne Juel Petersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse for året 2015 .....	9
Balance pr. 31. december 2015.....	10
Noter .....	12

**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

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for USO Ejendomme 2011 ApS.

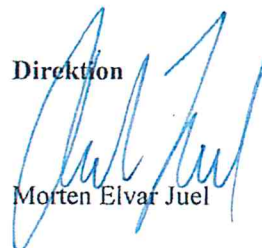
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 15. juni 2016

Direktion



Morten Elvar Juel



Susanne Juel Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i USO Ejendomme 2011 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for USO Ejendomme 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Supplerende oplysninger

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.

Svendborg, den 15. juni 2016

### RevisorGruppen

v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S

CVR-nr. 35 07 11 99



Lars Gotfredsen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

## 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 finansiel 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 nominel 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 nominel restgæld.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

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

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



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015**

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>205.089</b>	<b>152.728</b>
Personaleomkostninger	1	-304.981	0
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>-99.892</b>	<b>152.728</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-36.772	-18.929
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-136.664</b>	<b>133.799</b>
Andre finansielle indtægter		12.281	4.228
Finansielle omkostninger		-68.207	-71.486
<b>Resultat før skat</b>		<b>-192.591</b>	<b>66.541</b>
Skat af årets resultat		22.000	20.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-170.591</b>	<b>86.541</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		-170.591	86.541
<b>I alt</b>		<b>-170.591</b>	<b>86.541</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	1.900.421	1.909.233
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>38.582</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.939.003</u></b>	<b><u>1.909.233</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.939.003</u></b>	<b><u>1.909.233</u></b>
Andre tilgodehavender		7.977	5.977
Tilgodehavender hos virksomhedsdelt. og ledelse	3	<u>161.159</u>	<u>67.786</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>169.136</u></b>	<b><u>73.764</u></b>
Likvide beholdninger		<u>31.348</u>	<u>87.238</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>31.348</u></b>	<b><u>87.238</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>200.485</u></b>	<b><u>161.002</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.139.488</u></b>	<b><u>2.070.235</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		-84.050	86.541
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b><u>165.950</u></b>	<b><u>336.541</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		98.000	120.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>98.000</u></b>	<b><u>120.000</u></b>
Gæld til kreditinstitutter	5	1.421.811	1.490.466
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.421.811</u></b>	<b><u>1.490.466</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		67.000	65.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.704	25.881
Anden gæld		361.022	32.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>453.726</u></b>	<b><u>123.228</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.875.537</u></b>	<b><u>1.613.694</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.139.488</u></b>	<b><u>2.070.235</u></b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Gager og lønninger	304.981	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>304.981</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	Kostpris primo	1.946.451	0
	Årets tilgang	15.100	51.442
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.961.551</b>	<b>51.442</b>
	Afskrivninger primo	-37.218	0
	Årets af- og nedskrivninger	-23.912	-12.860
	<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-61.130</b>	<b>-12.860</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>1.900.421</b>	<b>38.582</b>
<b>3</b>	<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdelt. og ledelse</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tilgodeh. hos ledelse m. fl.	161.159	67.786
	<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdelt. og ledelse i alt</b>	<b>161.159</b>	<b>67.786</b>
	Selskabet har et tilgodehavende hos direktionen på kr. 161.159 inkl. renter. Lånet forrentes med 10,2 pct. årligt.		
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>
	Saldo primo	250.000	86.541
	Årets resultat	0	-170.591
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>-84.050</b>
	Selskabskapitalen består af 250 kapitalandele á kr. 1.000		

## NOTER

5	<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	2015	2014
	Realkredit Danmark 002	1.488.811	1.555.666
	Overført til kortfristet gæld	<u>-67.000</u>	<u>-65.200</u>
	<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<u><b>1.421.811</b></u>	<u><b>1.490.466</b></u>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1.153.000 til betaling efter mere end 5 år

**6 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed herunder køb og salg af fast ejendom.

**7 Eventualposter**

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

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 1.988.811.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.900.421.