

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 for 2017**  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2018

---

Susanne Juel Petersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for USO Ejendomme 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 8. juni 2018

### Direktion

Morten Elvar Juel  
direktør

Susanne Juel Petersen  
adm. direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i USO Ejendomme 2011 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for USO Ejendomme 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 8. juni 2018

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

Lars Gotfredsen  
registreret revisor - medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne12451

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

USO Ejendomme 2011 ApS  
Strandalleen 38  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 33 85 83 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 29. juni 2011

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Nyborg

### Direktion

Morten Elvar Juel, direktør  
Susanne Juel Petersen, adm. direktør

### Revision

RevisorGruppen v/ Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 33.840, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 163.658.

### **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

Årsrapporten for USO Ejendomme 2011 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af årets lejeindtægter fratrukket årets omkostninger på udlejningsejendommen og andre eksterne omkostninger.

#### Drift af ejendomme

Omfatter årets lejeindtægter med fradrag af omkostninger på ejendommen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Ejendomsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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 anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	52 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>206.427</b>	<b>193.386</b>
Personaleomkostninger	1	-61.686	-141.280
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>144.741</b>	<b>52.106</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-36.772	-36.772
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>107.969</b>	<b>15.334</b>
Finansielle indtægter		5.886	11.350
Finansielle omkostninger		-69.215	-71.816
<b>Resultat før skat</b>		<b>44.640</b>	<b>-45.132</b>
Skat af årets resultat		-10.800	9.000
<b>Årets resultat</b>		<b>33.840</b>	<b>-36.132</b>
Overført resultat		33.840	-36.132
		<b>33.840</b>	<b>-36.132</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	1.852.597	1.876.509
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>12.862</u>	<u>25.722</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.865.459</b></u>	<u><b>1.902.231</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.865.459</b></u>	<u><b>1.902.231</b></u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	32.348	74.078
Selskabsskat		<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>34.348</b></u>	<u><b>76.078</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>22.977</b></u>	<u><b>56.430</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>57.325</b></u>	<u><b>132.508</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.922.784</b></u></u>	<u><u><b>2.034.739</b></u></u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		-86.342	-120.182
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>163.658</b></u>	<u><b>129.818</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		99.800	89.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>99.800</b></u>	<u><b>89.000</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.276.955	1.349.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>1.276.955</b></u>	<u><b>1.349.928</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	72.000	70.000
Anden gæld		310.371	395.993
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>382.371</b></u>	<u><b>465.993</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.659.326</b></u>	<u><b>1.815.921</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>1.922.784</b></u></u>	<u><u><b>2.034.739</b></u></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>61.686</u>	<u>141.280</u>
	<b><u>61.686</u></b>	<b><u>141.280</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>1.961.551</u>	<u>51.442</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.961.551</u>	<u>51.442</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	85.042	25.720
Årets afskrivninger	<u>23.912</u>	<u>12.860</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>108.954</u>	<u>38.580</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.852.597</u></b>	<b><u>12.862</u></b>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>32.348</u>	<u>74.078</u>
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Direktion</b>		
Rentefod (%)	10,20%	10,20%

## NOTER

## 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	250.000	-120.182	129.818
Årets resultat	0	33.840	33.840
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>250.000</b>	<b>-86.342</b>	<b>163.658</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.419.928	1.348.955	72.000	1.011.000
	<b>1.419.928</b>	<b>1.348.955</b>	<b>72.000</b>	<b>1.011.000</b>

## 6 Eventualposter m.v.

Ingen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve, ejerpantebreve og udlæg udgør kr. 2.344.806

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.852.597



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Elvar Juel

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-444069581595  
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2018 kl.: 13:15:38  
Underskrevet med NemID

## Susanne Juel Petersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-215508008451  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 17:38:54  
Underskrevet med NemID

## Susanne Juel Petersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-215508008451  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2018 kl.: 17:38:54  
Underskrevet med NemID

## Lars Henrik Gottfredsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 67164236  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2018 kl.: 07:24:01  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).