

K/S Esbjerg Erhverv

CVR-nr. 27 17 30 20

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.06.13

Jess Hasselager
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Viborg
Gl. Skivevej 73
8800 Viborg

Tel.: 86 61 18 11
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 11
Noter	12 - 15

Virksomheden

K/S Esbjerg Erhverv
c/o Jess Hasselager
Skovbrynet 7
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 27 17 30 20

Bestyrelse

Jens Frank Jørgensen, formand
Mads Lynge
Jess Hasselager

Ledelse

Komplementaranpartsselskabet Esbjerg Erhverv

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Ringkøbing Landbobank
Spar Nord Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for K/S Esbjerg Erhverv.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. maj 2013

Bestyrelsen

Jens Frank Jørgensen
Formand

Mads Lynge

Jess Hasselager

Til ejerne i K/S Esbjerg Erhverv**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Esbjerg Erhverv for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og der med begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Viborg, den 21. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 41.457 mod DKK -1.872.486 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -4.702.244.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Kommanditisterne har intention om at stå bag selskabet og ledelsen forventer samtidig, at kunne indgå aftaler med selskabets finansieringskilder, således kapitalberedskabet for det kommende år er tilstrækkeligt.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste	590.315	644.144
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-50.000	-1.800.000
Regulering af gæld til dagsværdi	24.079	54.577
Resultat af primær drift	564.394	-1.101.279
Andre finansielle indtægter	0	107.573
² Andre finansielle omkostninger	-522.937	-878.780
Årets resultat	41.457	-1.872.486
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	41.457	-1.872.486
I alt	41.457	-1.872.486

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.850.000	8.900.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	8.850.000	8.900.000
	Anlægsaktiver i alt	8.850.000	8.900.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.977	47.312
	Periodeafgrænsningsposter	12.625	0
	Tilgodehavender i alt	87.602	47.312
	Likvide beholdninger	53.683	0
	Omsætningsaktiver i alt	141.285	47.312
	Aktiver i alt	8.991.285	8.947.312
PASSIVER			
4	Egenkapital i alt	-2.351.122	-2.392.579
	Gæld til realkreditinstitutter	8.880.313	8.904.392
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.799.991	1.839.991
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.680.304	10.744.383
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.000	36.449
	Gæld til kreditinstitutter	105.945	235.673
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.619	39.138
	Anden gæld	467.539	284.248
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	662.103	595.508
	Gældsforpligtelser i alt	11.342.407	11.339.891
	Passiver i alt	8.991.285	8.947.312

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt låneomkostninger.

Skatter

Idet K/S Esbjerg Erhverv ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne til finansiering af investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi. Værdireguleringen heraf indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Likviditeten er meget anspændt, og der er overforfaldne gældsposter. Det er kommanditisternes intention, at stå bag selskabet, således kapitalberedskabet for det kommende år er tilstrækkeligt.

Usikkerhed om indregning og måling

Afkastkravet, der er lagt til grund for værdiansættelsen af investeringsejendommens dagsværdi udgør 7,50% som efter ledelsens skøn er udtryk for det gældende markedsniveau. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.

	2012	2011
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	12.451	11.957
Øvrige finansielle omkostninger	510.486	866.823
I alt	522.937	878.780

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	11.775.000
Kostpris pr. 31.12.12	11.775.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	2.875.000
Nedskrivninger i året	50.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	2.925.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	8.850.000

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Beregnet indskud i årets løb	Modregning af tilgode- havende indskud		Overført resultat	I alt
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>					
Saldo pr. 01.01.11	543.123	-196.516	-940.985		-594.378
Overførsler	194.874	-120.589	0		74.285
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.872.486		-1.872.486
Saldo pr. 31.12.11	737.997	-317.105	-2.813.471		-2.392.579
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>					
Saldo pr. 01.01.12	737.997	-317.105	-2.813.471		-2.392.579
Overførsler	166.815	-166.815	0		0
Forslag til resultatdisponering	0	0	41.457		41.457
Saldo pr. 31.12.12	904.812	-483.920	-2.772.014		-2.351.122

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt	
			31.12.12	31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.020.335	8.880.313	8.904.392
Kreditinstitutter i øvrigt	40.000	1.614.306	1.839.991	1.876.440
I alt	40.000	8.634.641	10.720.304	10.780.832

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 8.904.392 og kreditinstitutter i øvrigt DKK 1.839.991, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 8.850.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hæfter kommanditisterne supplerende for maksimalt DKK 507.337 pr. 25% andel.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank indestår Jess Hasselager, Jens Frank Jørgensen og Mads Lynge som begrænsede selvskyldnerkautionister med hver DKK 300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank, er der givet transport i huslejeindbetalingerne.