

K/S Esbjerg Erhverv

CVR-nr. 27 17 30 20

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.14

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 01.01.13 - 31.12.13 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 7. april 2014

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 01.01.13 - 31.12.13, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har i gennem en længere periode været ude af stand til at betale ydelser på pantebreve indregnet under kreditinstitutter i øvrigt under langfristede gældsforpligtelser. Det forventes ikke, at der kan opnås anden finansiering, ligesom det ikke forventes, at der kan opnås yderligere henstand fra pantehaverne. Ledelsen har forsøgt at sælge ejendommen, men uden resultat. Der er således stor usikkerhed om såvel virksomhedens evne til at fortsætte driften, som værdiansættelsen af selskabets ejendom, hvorfor vi tager forbehold herfor. Vi tager forbehold for grundlaget for regnskabsaflæggelsen, da forudsætningerne for fortsat drift efter vores opfattelse ikke er til stede. Årsregnskabet burde derfor være aflagt efter realisationsprincippet. Årets resultat og egenkapitalen vil efter vores skøn blive reduceret væsentligt, såfremt årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 7. april 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er indregnet ud fra de hidtid anvendte værdiansættelsesprincipper. Ejendommen har været forsøgt solgt, men uden resultat. Der er således væsentlig usikkerhed omkring den indregnede værdi af ejendommen.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -226.009 mod DKK 41.457 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.577.131.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet er alene i stand til at betale ydelsen til kreditforeningen, og dermed ikke på de gældsbreve der er herudover i ejendomme. Det har derfor været forsøgt at sælge ejendommen, men uden resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre begivenheder, end det som beskrevet i nærværende ledelsesberetning, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Kapitalberedskab og likviditet

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

Det forventes derfor, at selskabet i løbet af 2014 vil blive erklæret konkurs.

Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste	573.992	590.315
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-300.000	-50.000
Regulering af gæld til dagsværdi	-152	24.079
Resultat af primær drift	273.840	564.394
Andre finansielle indtægter	228	0
² Andre finansielle omkostninger	-500.077	-522.937
Årets resultat	-226.009	41.457
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-226.009	41.457
I alt	-226.009	41.457

		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
AKTIVER			
Note			
	Investeringsejendomme	8.550.000	8.850.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	8.550.000	8.850.000
	Anlægsaktiver i alt	8.550.000	8.850.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.626	74.976
	Andre tilgodehavender	3.000	1
	Periodeafgrænsningsposter	33.838	12.625
	Tilgodehavender i alt	56.464	87.602
	Likvide beholdninger	163.932	53.683
	Omsætningsaktiver i alt	220.396	141.285
	Aktiver i alt	8.770.396	8.991.285
PASSIVER			
4	Egenkapital i alt	-2.577.131	-2.351.122
	Gæld til realkreditinstitutter	8.880.464	8.880.313
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.757.340	2.057.750
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.637.804	10.938.063
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	377.329	40.000
	Gæld til kreditinstitutter	88.185	105.945
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.520	48.619
	Anden gæld	210.689	209.780
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	709.723	404.344
	Gældsforpligtelser i alt	11.347.527	11.342.407
	Passiver i alt	8.770.396	8.991.285

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger 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 rentekomkostninger.

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. 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 til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabet har i gennem en længere periode været ude af stand til at betale ydelser på pantebreve indregnet under kreditinstitutter i øvrigt under langsfristede gældsforpligtigelser. Det forventes ikke, at der kan opnås af anden finansiering, ligesom det ikke forventes der kan forventes yderligere henstand fra pantehaverne. Ledelsen har forsøgt at sælge ejendommen, men uden resultat. Der er således stor usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Usikkerhed om indregning og måling

Afkastkravet, der er lagt til grund for værdiansættelsen af investeringsejendommens dagsværdi udgør 7,50% som efter ledelsens skøn burde være udtryk for det gældende markedsniveau. Ejendommen har været forsøgt solgt, men uden resultat. Der er derfor stor usikkerhed omkring den foretagne værdiansættelse af ejendommens værdi.

	2013	2012
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	12.783	12.451
Øvrige finansielle omkostninger	487.294	510.486
I alt	500.077	522.937

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	11.775.000
Kostpris pr. 31.12.13	11.775.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	2.925.000
Nedskrivninger i året	300.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	3.225.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	8.550.000

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	Modregning		Overført resultat	I alt
	Beregnet indskud i årets løb	af tilgodehavende indskud		
<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
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>				
Saldo pr. 01.01.13	904.812	-483.920	-2.772.014	-2.351.122
Overførsler	166.440	-166.440	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-226.009	-226.009
Saldo pr. 31.12.13	1.071.252	-650.360	-2.998.023	-2.577.131

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt	
			31.12.13	31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.801.015	8.880.464	8.880.313
Kreditinstitutter i øvrigt	377.329	1.501.230	2.134.669	2.097.750
I alt	377.329	8.302.245	11.015.133	10.978.063

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 8.880.313 og kreditinstitutter iøvrigt DKK 1.800.340, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 8.550.000.

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