



Tlf: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

SØNDER STRAND 15 OG 21, FREDERIKSHAVN APS

ÅRSRAPPORT

2011

19. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2012

Karl Ehler

CVR-NR. 16 92 28 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sønder Strand 15 og 21, Frederikshavn ApS Ravnsholtvej 46 Åsted 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 16 92 28 70 Stiftet: 1. marts 1993 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karl Ehler
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 DK-9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	Advokatfirma HjulmandKaptain Vestergade 1 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2011 for Sønder Strand 15 og 21, Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12. juni 2012

Direktion:

Karl Ehler

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Sønder Strand 15 og 21, Frederikshavn ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sønder Strand 15 og 21, Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, 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 vores revision 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 7 og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften i de kommende år. Ledelsen bedømmer, at tilsagn vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Frederikshavn, den 12. juni 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, investering og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt den sidste tilbageværende investeringsejendom, hvilket har udløst en fortjeneste på 638 tkr. Fremadrettet er selskabets eneste aktivitet at eje kapitalandele i andre virksomheder samt investering i grunde.

Selskabet har realiseret et underskud på 28.913 tkr., som hovedsageligt skyldes underskud i de associerede virksomheder. Derudover er egenkapitalen negativt påvirket med 7.676 tkr. som følge af egenkapitalposter i de associerede virksomheder. Der er i regnskabsåret foretaget en kapitalforhøjelse ved gældskonvertering på 1.000 tkr. til kurs 1.000 svarende til 10.000 tkr. i alt.

På trods af kapitalforhøjelsen er selskabets egenkapital pr. 31. december 2011 negativ med 14.436 tkr. Såfremt det ikke lykkes at reetablere kapitalen ved selskabets egen indtjening alene, er hovedpartshaveren indstillet på at konvertere sit tilgodehavende helt eller delvis til ny kapital.

Selskabets ledelse er herudover i forhandlinger med selskabets pengeinstitut omkring den fremtidige finansiering. Ledelsen vurderer, at der opnås nødvendig tilsagn omkring finansieringen. Der er naturligvis usikkerhed herom, men ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sønder Strand 15 og 21, Frederikshavn ApS for 2011 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter indkøbte grunde med henblik på videresalg og indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2011 kr.	2010 kr.
BRUTTORESULTAT		30.346	-24.755
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		638.300	0
DRIFTSRESULTAT		668.646	-24.755
Indtægter af kapitalandele.....		-30.094.925	-4.016.767
Indtægter af værdipapirer.....		0	58.500
Finansielle indtægter.....		361.081	712.519
Finansielle omkostninger.....		-475.205	-731.441
RESULTAT FØR SKAT		-29.540.403	-4.001.944
Skat af årets resultat.....	1	-507.600	65.441
ÅRETS RESULTAT		-30.048.003	-3.936.503
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		-30.094.925	-4.016.767
Overført resultat.....		46.922	80.264
I ALT		-30.048.003	-3.936.503

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 kr.
Sønder Strand 29.....		0	1.150.000
Materielle anlægsaktiver.....		0	1.150.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	29.955.723
Finansielle anlægsaktiver.....	2	0	29.955.723
ANLÆGSAKTIVER.....		0	31.105.723
Grunde til videresalg.....		6.824.685	4.310.460
Varebeholdninger.....		6.824.685	4.310.460
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		299.285	8.647.001
Udskudt skatteaktiv.....		0	507.600
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	14.625
Tilgodehavender.....		299.285	9.169.226
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.123.970	13.479.686
AKTIVER.....		7.123.970	44.585.409
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.300.000	300.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		0	14.173.485
Overført overskud.....		-15.735.906	-2.349.928
EGENKAPITAL.....	3	-14.435.906	12.123.557
Prioritetsgæld.....		0	910.784
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	910.784
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	35.000
Gæld til pengeinstitutter.....		7.496.061	8.447.989
Gæld til associerede selskaber.....		0	42.593
Anden gæld.....		14.063.815	23.025.486
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.559.876	31.551.068
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.559.876	32.461.852
PASSIVER.....		7.123.970	44.585.409
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

NOTER

	2011 kr.	2010 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	3.459	
Regulering af udskudt skat.....	507.600	-68.900	
	507.600	-65.441	

Finansielle anlægsaktiver

2

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2011.....	14.979.056
Kostpris 31. december 2011.....	14.979.056
Opskrivninger 1. januar 2011.....	14.173.486
Årets opskrivninger	-30.094.925
Egenkapitalbevægelser.....	-18.549.887
Opskrivninger 31. december 2011.....	-34.471.326
Saldo ultimo	-19.492.270
Underbalance, ej hensat.....	12.009.645
Underbalance, nedskrivning af tilgodehavende.....	7.482.625
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011.....	0

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Gautefall Invest A/S.....	-19.291.515	-45.934.377	48
Gautefall Smålian, Norge.....	-20.657.601	-16.552.193	50
	-39.949.116	-62.486.570	

NOTER

Note

Egenkapital

3

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2011.....	300.000	0	14.173.485	-2.349.928	12.123.557
Kapitalforhøjelse.....	1.000.000	9.000.000			10.000.000
Valutakursreguleringer.....				28.782	28.782
Værdireguleringer af egenkapital.....			-18.549.887	12.009.645	-6.540.242
Overførsel til/fra andre poster.		-9.000.000	34.471.327	-25.471.327	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-30.094.925	46.922	-30.048.003
Egenkapital 31. december 2011.....	1.300.000	0	0-15.735.906	14.435.906	

Der er i regnskabsåret foretaget en kapitalforhøjelse på 1 mio. kr. til kurs 1.000 ved gældskonvertering. Anpartskapitalen udgør herefter 1,3 mio. kr.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2011 gæld i alt	31/12 2011 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	945.784	0	0	0
	945.784	0	0	0

Eventualposter mv.

5

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Gautefall Smålians engagement med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 7.496 tkr. er der givet pant i selskabets grunde i Norge, som er bogført til 6.825 tkr. Pantet er effektueret primo 2012.

NOTER

Note

Usikkerhed ved going concern

7

Selskabet har realiseret et underskud på 28.913 tkr., som hovedsageligt skyldes underskud i de associerede virksomheder. Derudover er egenkapitalen negativt påvirket med 7.676 tkr. som følge af egenkapitalposter i de associerede virksomheder. Der er i regnskabsåret foretaget en kapitalforhøjelse ved gældskonvertering på 1.000 tkr. til kurs 1.000 svarende til 10.000 tkr. i alt.

På trods af kapitalforhøjelsen er selskabets egenkapital pr. 31. december 2011 negativ med 14.436 tkr. Såfremt det ikke lykkes at reetablere kapitalen ved selskabets egen indtjening alene, er hovedanpartshaveren indstillet på at konvertere sit tilgodehavende helt eller delvis til ny kapital.

Selskabets ledelse er herudover i forhandlinger med selskabets pengeinstitut omkring den fremtidige finansiering. Ledelsen vurderer, at der opnås nødvendig tilsagn omkring finansieringen. Der er naturligvis usikkerhed herom, men ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.