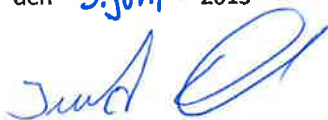


Skibelund Erhvervsbyg A/S

CVR-nummer 30 08 60 90

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den **3. juni** 2013



Thomas Just Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Skibelund Erhvervsbyg A/S
Stenningsgårdsvej 1
6600 Vejen

Hjemstedskommune:	Vejen
CVR-nummer:	30 08 60 90
Regnskabsperiode:	1. januar 2012 - 31. december 2012

Bestyrelse

Steen Mikkelsen
Thomas Just Hansen
Christian Fuglede Sørensen
Hanne Nielsen

Direktion

Thomas Just Hansen

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33, Postboks 3059
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Skibelund Erhvervsbyg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 3. juni 2013

Direktionen:



Thomas Just Hansen

Bestyrelsen:



Steen Mikkelsen
Formand



Thomas Just Hansen



Christian Fuglede Sørensen



Hanne Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skibelund Erhvervsbyg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skibelund Erhvervsbyg A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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, at 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 vurderingen 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Under henvisning til note 2.

Under henvisning til note 3 er der usikkerhed om måling af udskudt skatteaktiv og investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at ledelsen i henhold til selskabslovgivning er omfattet af kapitaltabsreglerne.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg V, $\frac{3}{6}$ 2013

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab

Ole Lauridsen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Kapitalen forventes reetableret via indtjening i de kommende år.

Selskabets investeringsejendom og grundareal måles til dagsværdi og er i balancen indregnet til 15.478.294 DKK. Der er usikkerhed forbundet med målingen af aktivet, idet værdiansættelsen kan være afhængig af usikkerhed i lejemålets forlængelse. Under hensyntagen til pris- og salgsmæssig udvikling, vurderes værdiansættelsen som værende forsvarlig.

Udskudt skatteaktiv er i balancen indregnet til 479.710 DKK. Der er usikkerhed forbundet med målingen af aktivet, idet værdiansættelsen kan være afhængig af usikkerhed i de fremtidige projekters indtjeningspotentiale. Under hensyntagen til den forventede salgsudvikling, vurderes værdiansættelsen som værende forsvarlig.

Selskabet er udfordret likviditetsmæssigt. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital og/eller selskabets kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Det er uafklaret, hvorvidt selskabet har udsigt til kapitaltilførsel eller udvidelse af kreditfaciliteterne. Selskabet har ført forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Selskabet vurderer, at forhandlingerne vil afsluttes med positivt resultat, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acon-

Anvendt regnskabspraksis

toskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cashflow model, hvor fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Pengestrømmene omfatter de forventede lejeindtægter medregnet driftsomkostninger, herunder forsikringer, reparation og vedligeholdelse m.v. Tilbagediskonteringsfaktoren er fastsat til ca. 11, hvilket svarer til et afkast på ca. 9,4%.

Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Årets netto regulering efter skat bindes via resultatdisponeringen på en særlig post under egenkapitalen.

Grunde måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der fortages ingen afskrivninger.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavende henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres til egenkapitalen ved realisation

Anvendt regnskabspraksis

af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	985.716	980
	Resultat før finansielle poster	985.716	980
	Finansielle indtægter	8	4
	Finansielle omkostninger	-1.007.915	-960
	Resultat før skat	-22.191	24
	Skat af årets resultat	4.550	-26
	Årets resultat	-17.641	-2
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	191.969	194
	Årets resultat	-17.641	-2
	Til disposition i alt	174.328	192
	Overført resultat ultimo	174.328	192
	Resultatdisponering i alt	174.328	192

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	15.478.294	15.478
	Materielle anlægsaktiver	15.478.294	15.478
	Anlægsaktiver i alt	15.478.294	15.478
	Udskudte skatteaktiver	479.710	349
	Andre tilgodehavender	3.648	4
	Tilgodehavender	483.358	353
	Likvide beholdninger	575.802	568
	Omsætningsaktiver i alt	1.059.160	921
	Aktiver i alt	16.537.454	16.400

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	-1.698.125	-1.320
	Overført resultat	174.328	192
1	Egenkapital i alt	-523.797	-128
	Gæld til realkreditinstitutter	6.705.386	7.068
	Kreditinstitutter	3.916.329	3.206
	Langfristede gældsforpligtelser	10.621.714	10.274
	Gæld til realkreditinstitutter	454.724	411
	Kreditinstitutter	4.984.864	5.474
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til associerede virksomheder	812.010	0
	Anden gæld	160.089	353
	Periodeafgrænsningsposter	12.850	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.439.537	6.254
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	17.061.251	16.528
	Passiver i alt	16.537.454	16.400
2	Usikkerheder om going concern		
3	Usikkerhed ved indregning og måling		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner		

		2012	2011
Noter		DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserve for udlån og sikker- hedsstille- se	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	1.000 DKK 1.000	1.000 DKK -1.698	1.000 DKK 192	1.000 DKK -506
	Årets resultat	0	0	-18	-18
	Egenkapital ultimo	1.000	-1.698	174	-524

2 Usikkerheder om going concern

Usikkerhed i forbindelse med going concern er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved indregning og måling er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

4 Eventualforpligtelser

Valuta- og renterisiko:

Prioritetsgæld for opr. 9.207 t.DKK er optaget i lånevalutaen EUR, hvorved selskabet har påtaget sig en valutarisiko.

Selskabet har indgået en renteswap, hvorved selskabet konverterer en EURIBOR 3M til EUR FAST på 4,92% indtil 30/9 2028. Hovedstol i aftalen er 1.269 t.EUR.

Udlejningsrisiko:

Selskabet har indgået en lejekontrakt på udlejning af selskabets investeringsejendom, der kan opsiges med 6. måneders varsel fra udlejer og lejer.

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Nykredit Realkredit er der tinglyst pantebrev, € 1.100.500, med pant i ejendommen matr.nr. 9cp Vejen By, Vejen, bogført værdi pr. 31. december 2012, 12.378.816 DKK.

Til sikkerhed for bankgæld i Nykredit Bank er der tinglyst ejerpantebrev, 1.000.000 DKK, med pant i ejendommen matr.nr. 9cp Vejen By, Vejen, bogført værdi pr. 31. december 2012, 12.378.816 DKK.

Til sikkerhed for bankgæld i Sydbank er der tinglyst ejerpantebrev, 5.000.000 DKK, med pant i ejendommen matr.nr. 9ck Vejen By, Vejen, bogført værdi pr. 31. december 2012, 3.099.478 DKK.

Indestående 568.445 DKK er deponeret til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank.

6 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

CFC Askov ApS, Stenningsgårdsvej 1, 6600 Vejen

Just Hansen Vejen ApS, Stenningsgårdsvej 1, 6600 Vejen

Oxdal A/S, Nørregade 3, 2. sal, 6600 Vejen

Tirslund ApS, Tirslundvej 34, 6650 Brørup