

Skibelund Erhvervsbyg A/S

CVR-nummer 30 08 60 90

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. juli 2014



Thomas Just Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	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 2013 - 31. december 2013

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 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, 4. juli 2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Uenighed med ledelsen – fortsat drift

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 3 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med forskellige långivere og investorer. De involverede parter har erklæret sig positive for selskabets oplæg, men på grund af den forestående ferie, er det ikke muligt at få detaljerne på plads før end i august måned 2014. Som følge af, at forhandlingerne ikke er endelig afsluttet, er der således fortsat uklarhed om likviditeten, hvorfor vi ikke kan tiltræde enighed med ledelsen omkring dette forhold. Vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at op-

Den uafhængige revisors erklæringer

gøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde, er det som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlaget for afkræftende konklusion", vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg V, 4. juli 2014

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 375.722 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. De førte forhandlinger med kreditorerne har været meget positive, og det forventes at der kan etableres en samlet ordning, der muliggøre at selskabet får løst likviditetsproblemerne. Årsregnskabet er derfor 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.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatteordningen 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2013	2012
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	954.253	986
Resultat før finansielle poster	954.253	986
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-1.011.540	-1.008
Resultat før skat	-57.287	-22
Skat af årets resultat	104.243	5
Årets resultat	46.956	-18
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat primo	174.328	192
Korrektion som følge af fundamentale fejl	462.905	0
Årets resultat	46.956	-18
Til disposition i alt	684.189	174
Overført resultat ultimo	684.189	174
Resultatdisponering i alt	684.189	174

Note	Balance	2013 DKK	2012 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	375.467	480
	Andre tilgodehavender	0	4
	Tilgodehavender	375.467	483
	Likvide beholdninger	568.445	576
	Omsætningsaktiver i alt	943.912	1.059
	Aktiver i alt	16.422.206	16.537

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	-1.752.806	-1.698
	Overført resultat	684.189	174
1	Egenkapital i alt	-68.617	-524
	Gæld til realkreditinstitutter	6.287.027	6.705
	Kreditinstitutter	2.638.122	3.916
2	Langfristede gældsforpligtelser	8.925.149	10.622
	Gæld til realkreditinstitutter	452.685	455
	Kreditinstitutter	5.388.946	4.985
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	15
	Gæld til associerede virksomheder	1.613.510	812
	Anden gæld	76.582	160
	Periodeafgrænsningsposter	13.951	13
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.565.674	6.440
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	16.490.823	17.061
	Passiver i alt	16.422.206	16.537
3	Usikkerheder om going concern		
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner		

Noter	2013	2012
	DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserve for udlån og sikker- hedsstille- se	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.000	-1.753	174	-578
	Korektion som følge af fundamentale fejl	0	0	463	463
	Årets resultat	0	0	47	47
	Egenkapital ultimo	1.000	-1.753	684	-69

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.534.445	0
--	-----------	---

3 Usikkerheder om going concern

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.

De førte forhandlinger med kreditorerne har været positive, og vi forventer en aftale herom i august 2014.

4 Usikkerhed ved indregning og måling

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

5 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.

	2013	2012
Noter	DKK	1.000 DKK

6 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 2013, 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 2013, 12.378.816 DKK.

Til sikkerhed for bankgæld i Sydbank er der tinglyst ejerpantebrev, 5.000.000 DKK, med pant i ejendommen matr.nr. 9 cp & 9ck Vejen By, Vejen, bogført værdi pr. 31. december 2013, på henholdsvis 12.378.816 DKK og 3.099.478 DKK.

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

7 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