

**Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS**  
**CVR-nr. 29198241**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2014

**Dirigent**

---

Navn: Sten Brian Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS  
Smedegade 23, st.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29198241

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Sten Brian Jørgensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18.06.2014

### Direktion

Sten Brian Jørgensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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*

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der fortsat vil kunne opnås finansiering. Vi ser os ikke i stand til at vurdere, om disse forudsætninger er realistiske. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Grunde og bygninger under varebeholdninger er værdiansat til 8.717 t.kr. Realiserede handler i området sker gennemgående til m2-priser, som ligger under selskabets kostpris, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af grunde og bygninger under varebeholdninger.

Der er i balancen indregnet et tilgodehavende på 1.132 t.kr. Beløbene er på tidspunktet for årsrapportens underskrivelse endnu ikke indbetalt til selskabet. Vi tager forbehold for værdiansættelsen heraf.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke afregnet moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har jf. note 2 i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til ledelsens nærtstående, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18.06.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Året 2013 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Smedegade 23 ApS. Årets resultat blev et overskud på 90 t.kr. mod et underskud på 73 t.kr. sidste år.

Selskabet er væsentligt påvirket af afmatningen på boligmarkedet og finanskrisens påvirkning af kreditmulighederne. Selskabets fortsatte drift er således betinget af, at man indenfor en overskuelig periode får afhændet lejlighederne på tilfredsstillende vilkår samt forståelse fra virksomhedens bankforbindelse.

Ledelsen har besluttet at udleje ejendomme til "offshore" for at opnå realkreditfinansiering i de enkelte ejendomme med henblik på drift i ejendommene. Kontrakter på udlejning af ejendommene i et fornuftigt prisleje er lykkedes, og der forventes derfor drift i de enkelte ejendomme fremadrettet. Ledelsen vurderer, at "udlejning til offshore" er en fordel, idet lejekontrakterne normalt løber i en kortere periode på 1-2 år, hvorefter et salg burde være realistisk.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger til byggemontering.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>112.899</b>	<b>(30.183)</b>
Andre finansielle indtægter		185	565
Andre finansielle omkostninger		<u>(23.005)</u>	<u>(43.303)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>90.079</u></b>	<b><u>(72.921)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>90.079</u>	<u>(72.921)</u>
		<b><u>90.079</u></b>	<b><u>(72.921)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		8.716.797	8.716.797
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.716.797</b>	<b>8.716.797</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		954.462	796.474
Andre tilgodehavender		89	89
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	177.648	177.648
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.132.199</b>	<b>974.211</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.345</b>	<b>37.647</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.873.341</b>	<b>9.728.655</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.873.341</b>	<b>9.728.655</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.685.286)</u>	<u>(2.775.365)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(2.560.286)</u></b>	<b><u>(2.650.365)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.180.000	1.180.000
Anden gæld		<u>225.894</u>	<u>166.721</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>1.405.894</u></b>	<b><u>1.346.721</u></b>
Bankgæld		9.877.251	9.877.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.750	8.676
Gæld til tilknyttede virksomheder		977.646	977.646
Anden gæld		<u>158.086</u>	<u>168.726</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.027.733</u></b>	<b><u>11.032.299</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.433.627</u></b>	<b><u>12.379.020</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.873.341</u></b>	<b><u>9.728.655</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(2.775.365)	(2.650.365)
Årets resultat	0	90.079	90.079
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(2.685.286)</b>	<b>(2.560.286)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at man indenfor en overskuelig periode får afhændet ejendommene på tilfredsstillende vilkår samt opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter og evt. udvidelse i takt med finansieringsbehovet.

### 2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter tilgodehavende hos ledelsens nærtstående. Der har ikke været afvikling på lånet i 2013, og lånet er uforrentet.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Anden gæld

**Restgæld  
efter 5 år  
2013  
kr.**

1.180.000

N/A

**1.180.000**

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Salt-Con ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.804.604 kr.

Til sikkerhed for egne og koncernforbundne selskabers bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.830.000 kr. i ejendomme til videresalg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.716.797 kr.

Selskabets pengeinstitut har stillet garantier for 75.000 kr.