

Bådkommissæren Kerteminde ApS
(CVR nr. 32 66 73 25)

Marinavejen 1
5300 Kerteminde

ÅRSRAPPORT 2012

Fremlagt og godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den 2016-13



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012, aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012, passiver	11
Noter.....	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for 2012 for Bådkommissæren Kerteminde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2013

Direktion:



Anders Christian Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Bådkommissæren Kerteminde ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bådkommissæren Kerteminde ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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 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 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 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til omtale i ledelsesberetning under punktet "Kapitalforhold", hvori ledelsen redegør for selskabets situation. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

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.

Odense, den 31. maj 2013

P. SØBY

Statsautoriserede Revisorer A/S



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bådkommissæren Kerteminde ApS Marinavejen 1 5300 Kerteminde CVR-nr.: 32 66 73 25 Stiftet: 4. januar 2010 Hjemsted: Kerteminde Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Anders Christian Hansen
Revision	P. SØBY Statsautoriserede Revisorer A/S Landbrugsvej 4 5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ringere end forventet, og årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Det dårlige resultat skyldes bl.a. at selskabet i årets løb har indbetalt på kautionsforpligtelse for et søsterselskab, ligesom en ejendom er afhændet med tab.

Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslovens §119.

Indtil videre har selskabets pengeinstitutforbindelse stillet den nødvendige likviditet til rådighed til fortsat drift, og det forventes at denne aftale vil fortsætte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bådkommissæren Kerteminde ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre driftsindtægter og –omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger..... 20-40 år

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

<u>Note</u>	<u>2012 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2011 i</u> <u>1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	218.225	232
Afskrivninger	-290.931	-188
Andre driftsomkostninger	<u>-239.936</u>	<u>0</u>
DRIFTSRESULTAT	-312.642	44
Finansielle indtægter	4.417	0
1. Finansielle omkostninger	<u>-544.495</u>	<u>-541</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-852.720	-497
2. Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-852.720</u></u>	<u><u>-497</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	-852.720	
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	
Disponeret i alt	<u><u>-852.720</u></u>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2012 i hele kr.</u>	<u>2011 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	6.520.147	7.101
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.520.147</u>	<u>7.101</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	12
Andre tilgodehavender	977	0
	<u>977</u>	<u>12</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>977</u>	<u>12</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.521.124</u>	<u>7.113</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

Note		2012 i hele kr.	2011 i 1.000 kr.
4.	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.645.039	-792
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
		<u>-1.520.039</u>	<u>-667</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
	Hensættelser til udskudt skat	0	0
5.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Prioritetsgæld	5.726.783	5.417
	Gæld til pengeinstitutter	1.245.000	1.245
		<u>6.971.783</u>	<u>6.662</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
5.	Kortfristet del af langfristet gæld	0	255
	Gæld til pengeinstitutter	801.747	593
	Leverandører af varer og tjenester	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	37.023	9
	Anden gæld	220.610	251
		<u>1.069.380</u>	<u>1.118</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>8.041.163</u>	<u>7.780</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.521.124</u>	<u>7.113</u>
6.	EVENTUALPOSTER		
7.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		

NOTER

Note	2012 i hele kr.	2011 i 1.000 kr.
1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	544.495	541
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>544.495</u>	<u>541</u>
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012		7.476.690
Årets afgang		<u>425.000</u>
Kostpris 31. december 2012		<u>7.051.690</u>
Afskrivninger 1. januar 2012		375.612
Afskr. på afhændede aktiver		21.250
Årets afskrivninger		<u>177.181</u>
Afskr. 31. december 2012		<u>531.543</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>6.520.147</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2012		<u>8.910.000</u>

NOTER

Note

4. EGENKAPITAL:

	1/1 2012	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2012
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	-792.319	0	-852.720	-1.645.039
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>-667.319</u>	<u>0</u>	<u>-852.720</u>	<u>-1.520.039</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125 anparter à kr. 1.000.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslovens § 119.

Indtil videre har selskabets pengeinstitutforbindelse stillet den nødvendige likviditet i rådighed til fortsat drift, og det forventes at denne aftale vil fortsætte.

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.672.321	5.726.783	0	5.726.783
Gæld til pengeinstitutter	1.245.000	1.245.000	0	1.245.000
	<u>6.917.321</u>	<u>6.971.783</u>	<u>0</u>	<u>6.971.783</u>

Der er vedrørende gæld til pengeinstitut ikke indgået nogen afdragsprofil

6. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Bådkommissæren Trading ApS og Bådkommissæren ApS og Joey Holding ApS's engagement med pengeinstitut.

7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.580 tkr. med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.