

Skagen Bolig ApS

CVR-nr. 29 53 12 85

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.13

Martin Vangsgaard
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 14

Selskabet

Skagen Bolig ApS
Skovbakkevej 29
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 29 53 12 85

Direktion

Martin Vangsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Skagen Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2013

Direktionen

Martin Vangsgaard

Til kapitalejerne i Skagen Bolig ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Skagen Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft et underskud på t.DKK 68 i regnskabsåret, der sluttede 31.12.12, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med t.DKK 3.812. Disse forhold, sammenholdt med at selskabet har haft underskud de senere regnskabsår, medfører, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er enig med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget 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.

Hjørring, den 20. juni 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -68.358 mod DKK -368.075 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.811.737.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af, at det ikke er lykkedes at afhænde nogle af selskabets grunde.

Grundene søges løbende afhændet, og de er udbudt til salg til højere værdi end den regnskabsmæssige, men de yderst vanskelige markedsforhold på ejendomsmarkedet har medført en betydelig længere salgsperiode end forventet, ligesom markedsforholdene skaber større usikkerhed om størrelsen af provenuet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

I det kommende regnskabsår søges selskabets grunde fortsat afhændet, men efter et år med underskud på t.DKK 68, og da der også de senere år er realiseret betydelige underskud, er selskabskapitalen nu tabt og selskabets forpligtelser overstiger aktiverne med t.DKK 3.812. For at sikre selskabets fortsatte drift er det nødvendigt, at selskabets pengeinstitut fortsat stiller de fornødne kreditfaciliteter til rådighed, således der fortsat kan ske betaling for de forpligtelser, der påhviler selskabet.

Der kan ikke opnås endeligt og bindende tilsagn om kreditfaciliteter fra selskabets pengeinstitut, men de er fuldt orienteret om situationen, og det er selskabets oplevelse, at pengeinstituttet har været meget samarbejdsvillig igennem de sidste svære år.

Med baggrund heri vurderer ledelsen, at pengeinstituttet fortsat er samarbejdsvillig, hvorfor selskabet vil have tilstrækkelig likviditet til at gennemføre det kommende regnskabsår, og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttotab	-38.444	-36.002
Andre finansielle indtægter	0	1.468
Andre finansielle omkostninger	-29.914	-333.541
Resultat før skat	-68.358	-368.075
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-68.358	-368.075
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-68.358	-368.075
I alt	-68.358	-368.075

	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
AKTIVER		
Note		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	3.075.547	3.075.547
Varebeholdninger i alt	3.075.547	3.075.547
Likvide beholdninger	1.000	6.386
Omsætningsaktiver i alt	3.076.547	3.081.933
Aktiver i alt	3.076.547	3.081.933
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-3.936.737	-3.868.379
2 Egenkapital i alt	-3.811.737	-3.743.379
Gæld til realkreditinstitutter	2.156.633	2.156.633
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.156.633	2.156.633
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Gæld til kreditinstitutter	4.411.652	4.340.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.750	26.750
Anden gæld	293.249	301.642
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.731.651	4.668.679
Gældsforpligtelser i alt	6.888.284	6.825.312
Passiver i alt	3.076.547	3.081.933

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder andre eksterne omkostninger.

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

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

I det kommende regnskabsår søges selskabets grunde fortsat afhændet, men efter et år med underskud på t.DKK 68, og da der også de senere år er realiseret betydelige underskud, er selskabskapitalen nu tabt og selskabets forpligtelser overstiger aktiverne med t.DKK 3.812. For at sikre selskabets fortsatte drift er det nødvendigt, at selskabets pengeinstitut fortsat stiller de fornødne kreditfaciliteter til rådighed, således der fortsat kan ske betaling for de forpligtelser, der påhviler selskabet.

Der kan ikke opnås endeligt og bindende tilsagn om kreditfaciliteter fra selskabets pengeinstitut, men de er fuldt orienteret om situationen, og det er selskabets oplevelse, at pengeinstituttet har været meget samarbejdsvillig igennem de sidste svære år.

Med baggrund heri vurderer ledelsen, at pengeinstituttet fortsat er samarbejdsvillig, hvorfor selskabet vil have tilstrækkelig likviditet til at gennemføre det kommende regnskabsår, og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	-3.500.304
Forslag til resultatdisponering	0	-368.075
Saldo pr. 31.12.11	125.000	-3.868.379
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	125.000	-3.868.379
Forslag til resultatdisponering	0	-68.358
Saldo pr. 31.12.12	125.000	-3.936.737

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.156.633	2.156.633	2.156.633

4. Eventualforpligtelser

Ingen.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 2.157, er der givet pant i beholdning af grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.076.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.200, der giver pant i ovenstående beholdning af grunde. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.