

**enjoy resorts rømø P/S**  
**CVR-nr. 33507097**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10.06.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Martin Iversen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

enjoy resorts rømø P/S  
Vestergade 31  
6792 Rømø

CVR-nr.: 33507097

Stiftet: 23.02.2011

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Erik Bang Jacobsen, formand

Bent Jørgen Jessen

Martin Iversen

### **Direktion**

Martin Iversen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for enjoy resorts rømø P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rømø, den 12.04.2013

### Direktion

Martin Iversen

### Bestyrelse

Erik Bang Jacobsen  
formand

Bent Jørgen Jessen

Martin Iversen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i enjoy resorts rømø P/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for enjoy resorts rømø P/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 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 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabets finansielle situation er meget følsom overfor udsving i selskabets arbejdskapital. Denne følsomhed kombineret med en meget stram likviditet stiller store krav til ledelsen om tæt og løbende opfølgning på det likvide beredskab, og at der ageres på negative udsving i det likvide beredskab. Som det fremgår af omtalen i note 1, arbejder der løbende med tiltag omkring det likvide beredskab, og det er ledelsens opfattelse, at der med de seneste tiltag er tilstrækkelig likviditet til driften i 2013. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering og har derfor afgivet ovenstående konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 12.04.2013

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i drift af reception, bistro, restaurant, badeland, wellness, markedsføring/salg af ophold og administrationsaftale med ejerforeningen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 11,3 mio.kr. imod 13.1 mio.kr. i 2011. Årets resultat anses af ledelsen som yderst utilfredsstillende.

I fællesskab købes i år 2010 det konkursramte feriecenter Rømø Golf og Wellness sammen med Dayz. Målet med dette opkøb er at frasælge boligerne og via et fælles driftsselskab at tilføje endnu et ferieresort til de i alt 8 feriecentre der er med under fælles markedsføringen. Salget går godt, 140 huse sælges i Påsken 2011, driften ledes af Dayz. I januar 2012 indgår de to ejere en aftale om at byde på hinandens aktier i selskabet. Budrunden effektueres d. 29.6.2012. og Fiskenes A/S vinder budrunden. Pr. d. 1.7.2012 overtager Fiskenes A/S driften på Rømø og en sparerunde igangsættes straks. Med udgangen af regnskabsåret 2012 lykkedes det at nedbringe underskuddet i resultatet før afskrivninger fra 7,5 mio. kr. for første halvår til 2,3 mio. kr. for andet halvår. Besparelserne opnås, ved nedskæringer i medarbejderstaben, besparelser på løbende udgifter som opvarmning, el etc. Samtidig forøges salget via en større agent portefølje. Besparelserne slår helt igennem i 1 kvartal 2013.

Jesper Aalund Olsen ansættes ultimo 2012 som centerdirektør på Dayz Rømø. Jesper Aalund Olsen er tidligere salg og marketingsdirektør fra Lalandia.

enjoy resorts rømø har i år 2012 165 udlejningsaftaler ud af de 200 boliger der er i projektet.

enjoy resorts rømø kommer ud af år 2012 med et driftsunderskud (før afskrivninger og finansielle omkostninger) på 9,8 mio. kr., dette underskud må anses at være utilfredsstillende, men var forventeligt grundet det dårlige driftsresultat forårsaget af Dayz i første halvår 2012.

Samarbejdet med Dayz besværes yderligere i efteråret 2012 og Fiskenes A/S vælger at gå solo som selvstændig feriecenterkoncern med udgangen af år 2012, under navnet **enjoy resorts**.

### Øvrige forhold:

Selskabet har pr. 31.12.2012 modtaget et koncerntilskud fra moderselskabet på 21.042 t.kr., der er indregnet som en kapitalforhøjelse via egenkapitalen.

Partnerselskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Partnerselskabets ledelse har endnu ikke fundet en løsning på reetablering af kapitalen.

## Ledelsesberetning

### Forventet udvikling

Koncernledelse overtages af medejer Martin Iversen.

Et eget salgs- og marketing koncept etableres, der udvides fra 7 til 33 agenter. Erhvervsaftaler planlægges, igangsættes henover foråret 2013.

Dermed forventes en stabilisering af driften fremadrettet og en minimering af underskuddet år 2013 på enjoy resorts rømø. Målet er et positivt driftsresultat på enjoy resorts rømø i år 2014. Dette sikres ved intensiv opfølgning af agenter og tilbud, samt udvidelse af erhvervsaftaler "Partneraftaler" som skal udvide skuldersæsonerne. Samt en stram styring af bemanning og besparelser på el og varmemeforbrug.

For centeret gælder der om at få flere huse i udlejningen, øge kendthedsgraden på centrene, skabe et fortsat interessant univers for fremtidens turist. Fortsætte vejen frem mod oplevelses turisme som den primære hovedmålgruppe.

### Enjoy Resorts vision, mission og organisation.

Vision: At være en af Danmarks førende udbydere af komplet velvære, fra børn til voksne, et frirum i dagligdagen med plads til alle, med oplevelser og aktiviteter som gør godt for krop og sind.

Mission: At tilbyde fysisk og mental energiopladning, med afslapning i en bolig af høj kvalitet, med muligheder for adspredelser i aktiviteter, lige fra badeland til wellness, bådture på fjorden, strandsejlad, eller golfoplevelser etc. Formidler vores gæster en fornemmelse af sundhed og velvære, samvær og nærvær.

#### Organisation:

Koncern direktør/medejer	Martin Iversen
Økonomi	Anette Iversen
Centerdirektør Gråsten	Sandi Müller
Centerdirektør Rømø/marketing	Jesper Aalund Olsen

### 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.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

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

Kostprisen for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.491.406</b>	<b>(4.573.467)</b>
Personaleomkostninger	2	(11.355.204)	(8.067.672)
Af- og nedskrivninger		<u>(457.907)</u>	<u>(256.538)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(10.321.705)</b>	<b>(12.897.677)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		625	0
Andre finansielle indtægter		5.837	2.826
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(727.661)	(315.927)
Andre finansielle omkostninger		<u>(266.771)</u>	<u>(48.557)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(11.309.675)</u></b>	<b><u>(13.259.335)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(11.309.675)</u>	<u>(13.259.335)</u>
		<b><u>(11.309.675)</u></b>	<b><u>(13.259.335)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.811.505
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>0</u>	<u>1.811.505</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.811.505</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		482.603	355.675
<b>Varebeholdninger</b>		<u>482.603</u>	<u>355.675</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		430.279	445.059
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.070
Andre tilgodehavender		165.172	1.663.713
Periodeafgrænsningsposter		73.503	249.019
<b>Tilgodehavender</b>		<u>668.954</u>	<u>2.367.861</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>356.817</u>	<u>275.445</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.508.374</u>	<u>2.998.981</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.508.374</u>	<u>4.810.486</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(3.527.510)</u>	<u>(13.259.335)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(3.027.510)</u></b>	<b><u>(12.759.335)</u></b>
Finansielle leasingforpligtelser		<u>0</u>	<u>1.071.138</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.071.138</u></b>
Bankgæld		1.956.990	5.136
Finansielle leasingforpligtelser		0	409.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		810.952	1.274.597
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	12.911.392
Anden gæld		<u>1.767.942</u>	<u>1.898.499</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.535.884</u></b>	<b><u>16.498.683</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.535.884</u></b>	<b><u>17.569.821</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.508.374</u></b>	<b><u>4.810.486</u></b>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Ejerforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(13.259.335)	(12.759.335)
Kapitalforhøjelse	0	21.041.500	21.041.500
Årets resultat	0	(11.309.675)	(11.309.675)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(3.527.510)</b>	<b>(3.027.510)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Der forventes i 2013 et positivt resultat (EBITDA) før finansielle udgifter, husleje og afskrivninger med et likviditetstræk svarende til huslejen til koncernforbundet selskab. Der forventes ikke investeringer, men der arbejdes på frasalg af enkelte driftsmidler mv. Selskabets bankforbindelse har tilkendegivet, at man vil forlænge de nuværende kreditfaciliteter, der forventes at kunne dække likviditetsbehovet i 2013.

Ledelsen mener ud fra dette, at selskabet står rustet til fremtidens udfordringer og har tilstrækkelig likviditet til rådighed for 2013.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	10.056.556	7.650.452
Pensioner	332.159	221.943
Andre omkostninger til social sikring	282.258	190.320
Andre personaleomkostninger	684.231	4.957
	<b>11.355.204</b>	<b>8.067.672</b>
		<b>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		2.068.043
Tilgange		941.033
Afgange		(3.009.076)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo		(256.538)
Årets afskrivninger		(457.907)
Tilbageførsel ved afgange		714.445
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	0
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>500.000</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u><b>45.838</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 6. Ejerforhold

Partnerselskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

enjoy resorts holding A/S, Møgeltønder