

K/S Enø Kystvej 55

CVR nr. 31 59 47 58

Årsrapport 2011/12

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/9 2012

Hans Ricard Jørgensen
Dirigent

RSMplus A/s, statsautoriserede revisorer

Algade 76, 1., 4760 Vordingborg
Tlf.: (+45) 5536 5000, Fax: (+45) 5534 0166
e-mail: vordingborg@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 43622811 (Hjemsted: København)

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Århus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 70 lande

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. maj 2011 - 30. april 2012 | 7 |
| Balance pr. 30. april 2012 | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 for K/S Enø Kystvej 55.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 22. juni 2012

Direktion

Hans Ricard Jørgensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til indehaverne i K/S Enø Kystvej 55

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Enø Kystvej 55 for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012, 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, 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. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end halvdelen af dets kapital, og at ledelsen i henhold til selskabsloven § 119 skal stille forslag til beslutning.

Vordingborg, den 22. juni 2012

RSM.plus A/S

statsautoriserede revisorer

Ole Nørrelund Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

K/S Enø Kystvej 55
Gerbredgårdsvej 1
4736 Karrebæksminde

CVR-nr.: 31 59 47 58
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Hjemsted: Næstved

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning og salg af grunde og bygninger.

Direktion

Hans Ricard Jørgensen

Revision

RSM.plus A/S
statsautoriserede revisorer
Algade 76, 1.
4760 Vordingborg

Pengeinstitut

DiBa Bank
Axeltorv 4
4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Enø Kystvej 55 for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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, herudover 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 og salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdier:

| | | |
|---|------|-----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |
|---|------|-----|

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2011 - 30. april 2012

| | Note | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|---|------|--------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | | 7.824.859 | 12.395.546 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-5.402.423</u> | <u>-7.610.188</u> |
| Bruttoresultat | | <u>2.422.436</u> | <u>4.785.358</u> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1 | <u>-5.600</u> | <u>-5.600</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 2.416.836 | 4.779.758 |
| Finansielle indtægter | 2 | 4.443 | 7.650 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-5.141.070</u> | <u>-4.483.371</u> |
| Årets resultat | | <u>-2.719.791</u> | <u>304.037</u> |
| Overført resultat | | <u>-2.719.791</u> | <u>304.037</u> |
| | | <u>-2.719.791</u> | <u>304.037</u> |

Balance pr. 30. april 2012

| | Note | 2011/2012 | 2010/11 |
|---|------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | kr. | kr. |
| AKTIVER | | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>30.800</u> | <u>36.400</u> |
| | | <u>30.800</u> | <u>36.400</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>30.800</u> | <u>36.400</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| Varebeholdninger | | | |
| Grunde og bygninger | | 100.311.757 | 102.216.812 |
| Oliebeholdning | | <u>42.439</u> | <u>0</u> |
| | | <u>100.354.196</u> | <u>102.216.812</u> |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | | 417.172 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>103.179</u> | <u>105.131</u> |
| | | <u>520.351</u> | <u>105.131</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>583</u> | <u>939.600</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>100.875.130</u> | <u>103.261.543</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>100.905.930</u></u> | <u><u>103.297.943</u></u> |

Balance pr. 30. april 2012

| | Note | 2011/2012 kr. | 2010/11 kr. |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| PASSIVER | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| | 5 | | |
| Kontant andel af selskabskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | <u>-2.802.623</u> | <u>-82.832</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>-1.802.623</u> | <u>917.168</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | 6 | | |
| Gæld til pengeinstitutter | | 26.450.000 | 0 |
| Kreditinstitutter | | <u>68.017.561</u> | <u>86.766.737</u> |
| | | <u>94.467.561</u> | <u>86.766.737</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 551.346 | 306.951 |
| Anden gæld | | 7.332.860 | 14.982.087 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>356.786</u> | <u>325.000</u> |
| | | <u>8.240.992</u> | <u>15.614.038</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>102.708.553</u> | <u>102.380.775</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>100.905.930</u> | <u>103.297.943</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2011/12 | 2010/11 |
|--|-------------------------|---|
| | kr. | kr. |
| 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | <u>5.600</u> | <u>5.600</u> |
| | <u>5.600</u> | <u>5.600</u> |
| der fordeler sig således | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>5.600</u> | <u>5.600</u> |
| | <u>5.600</u> | <u>5.600</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>4.443</u> | <u>7.650</u> |
| | <u>4.443</u> | <u>7.650</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>5.141.070</u> | <u>4.483.371</u> |
| | <u>5.141.070</u> | <u>4.483.371</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. maj 2011 | | <u>42.000</u> |
| Kostpris 30. april 2012 | | <u>42.000</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2011 | | 5.600 |
| Årets afskrivninger | | <u>5.600</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. april 2012 | | <u>11.200</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2012 | | <u>30.800</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

| | Kontant andel af selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. maj 2011 | 1.000.000 | -82.832 | 917.168 |
| Årets resultat | 0 | -2.719.791 | -2.719.791 |
| Egenkapital 30. april 2012 | 1.000.000 | -2.802.623 | -1.802.623 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. maj 2011 | Langfristet gæld 30. april 2012 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 26.450.000 | 0 | 26.450.000 |
| Kreditinstitutter | 86.766.737 | 68.017.561 | 0 | 0 |
| | 86.766.737 | 94.467.561 | 0 | 26.450.000 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank, t.kr. 68.018, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 54.483 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige være pr. 30/4 2012 udgør t.kr. 100.312.