

K/S Enø Kystvej 55

CVR-nr. 31 59 47 58

Årsrapport 2012/13

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/9 2013

Hans Ricard Jørgensen
Dirigent

Algade 76, 1., 4760 Vordingborg
Tlf.: (+45) 5536 5000, Fax: (+45) 5534 0166
e-mail: vordingborg@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

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

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

RSM plus

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2012 - 30. april 2013	7
Balance pr. 30. april 2013	8
Noter til årsregnskabet	10

RSM plus

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2012 - 30. april 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karrebæksminde, den 14. august 2013

Direktion

Hans Ricard Jørgensen

RSM plus

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 2012 - 30. april 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 14. august 2013

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer

Ole Nørrelund Hansen
statsautoriseret revisor

RSM plus

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 P/S
statsautoriserede revisorer
Algade 76, 1.
4760 Vordingborg

Pengeinstitut

DiBa Bank
Axeltorv 4
4700 Næstved

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Enø Kystvej 55 for 2012/13 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. maj 2012 - 30. april 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		6.409.640	7.824.859
Andre eksterne omkostninger		<u>-6.107.619</u>	<u>-5.402.423</u>
Bruttoresultat		302.021	2.422.436
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-8.400</u>	<u>-5.600</u>
Resultat før finansielle poster		293.621	2.416.836
Finansielle indtægter	3	2.408	4.443
Finansielle omkostninger	4	<u>-4.498.053</u>	<u>-5.141.070</u>
Resultat før skat		-4.202.024	-2.719.791
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-4.202.024</u>	<u>-2.719.791</u>
Overført resultat		<u>-4.202.024</u>	<u>-2.719.791</u>
		<u>-4.202.024</u>	<u>-2.719.791</u>

RSM plus

Balance pr. 30. april 2013

	Note	2012/13	2011/12
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>22.400</u>	<u>30.800</u>
		<u>22.400</u>	<u>30.800</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.400</u>	<u>30.800</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Varebeholdninger			
Grunde og bygninger		98.749.979	100.311.757
Oliebeholdning		<u>42.439</u>	<u>42.439</u>
		<u>98.792.418</u>	<u>100.354.196</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		5.623.179	417.172
Periodeafgrænsningsposter		<u>85.928</u>	<u>103.179</u>
		<u>5.709.107</u>	<u>520.351</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>583</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>104.501.525</u>	<u>100.875.130</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>104.523.925</u></u>	<u><u>100.905.930</u></u>

RSM plus

Balance pr. 30. april 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Kontant andel af selskabskapital		8.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>-7.004.647</u>	<u>-2.802.623</u>
Egenkapital i alt		<u>995.353</u>	<u>-1.802.623</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til pengeinstitutter		24.694.439	26.450.000
Kreditinstitutter		<u>70.960.357</u>	<u>68.017.561</u>
		<u>95.654.796</u>	<u>94.467.561</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		797.081	551.346
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.583.594	7.261.260
Anden gæld		190.113	71.600
Periodeafgrænsningsposter		<u>302.988</u>	<u>356.786</u>
		<u>7.873.776</u>	<u>8.240.992</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>103.528.572</u>	<u>102.708.553</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>104.523.925</u>	<u>100.905.930</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	1		

RSM plus

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>8.400</u>	<u>5.600</u>
	<u>8.400</u>	<u>5.600</u>
der fordeler sig således		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>8.400</u>	<u>5.600</u>
	<u>8.400</u>	<u>5.600</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2.408</u>	<u>4.443</u>
	<u>2.408</u>	<u>4.443</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>4.498.053</u>	<u>5.141.070</u>
	<u>4.498.053</u>	<u>5.141.070</u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2012	42.000
Kostpris 30. april 2013	42.000
Af- og nedskrivninger 1. maj 2012	11.200
Årets afskrivninger	8.400
	<u>19.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2013	<u><u>22.400</u></u>

6 Egenkapital

	Kontant andel af selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2012	1.000.000	-2.802.623	-1.802.623
Kontant kapitaludvidelse	7.000.000	0	7.000.000
Årets resultat	0	-4.202.024	-4.202.024
Egenkapital 30. april 2013	<u><u>8.000.000</u></u>	<u><u>-7.004.647</u></u>	<u><u>995.353</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2012	Gæld 30. april 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	26.450.000	24.694.439	0	24.694.439
Kreditinstitutter	68.017.561	70.960.357	0	0
	<u><u>94.467.561</u></u>	<u><u>95.654.796</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>24.694.439</u></u>

Noter til årsregnskabet**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.694, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2013 udgør t.kr. 98.750. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2013 udgør t.kr. 22, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for gæld til bank, t.kr. 70.961, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 54.483 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2012 udgør t.kr. 98.750.