

K/S Esbjergvej
Esbjergvej 18, 6000 Kolding

Årsrapport for
2012

CVR-nr. 24 25 10 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2013.

Egon Eltved
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Indkaldelse

til ordinær generalforsamling

- Tid: Tirsdag den 28. maj 2013 kl. 18.00
- Sted: Selskabets kontor: Esbjergvej 18 A, 6000 Kolding
- Dagsorden: 1. Valg af dirigent
- 2. Komplementarens beretning for det forløbne år
 - 3. Forelæggelse af revideret årsrapport
 - 4. Forslag til disponering af årets regnskabsresultat
 - 5. Valg af revisor for ét år - kan genvælges
 - 6. Valg af Tilsynsråd for ét år - kan genvælges
 - 7. Valg af 2 suppleanter for do
 - 8. Behandling af indkomne forslag
 - 9. Eventuelt

Tilmelding: Tlf. 7556 8455 (evt. tlf.svarer) eller fax 7556 8606

Revideret årsrapport 2012 er vedlagt indkaldelsen.

Med venlig hilsen
Eltved Invest ApS

E. Eltved

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Esbjergvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24. maj 2013

Komplementar

Eltved Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Esbjergvej

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Esbjergvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Kolding, den 24. maj 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	K/S Esbjergvej Esbjergvej 18 6000 Kolding
	CVR-nr.: 24 25 10 98
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
Komplementar	Eltved Invest ApS, Kolding
Administrator	Eltved Invest ApS, Kolding
Daglig ledelse	Eltved Invest ApS, Kolding
Revision	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Udlejningssituationen:

Genudlejning er blevet så vanskeligt, at et ledigt lejemål ret omgående er lig med et likviditetsmæssigt brist. Dermed bliver den manglende lejeindtægt hurtigt til en omkostning, selvom forbrugsomkostninger stilles i bero.

Lejemålet i Hal 3 blev opsagt med 6 måneders varsel efter 11 år med samme lejer. Dermed kunne vi forudse endnu et ledigt lejemål. Men via en mæglerkollega kom der et køberemne, som kunne anvende Hal 3. Efter nogle hårde forhandlinger blev ejerlejlighed nr. 5 solgt til overtagelse pr. 1. maj 2013 for en pris på kr. 1.850.000.

Som konsekvens af salget af ejerlejlighed nr. 5 har der været nogle urimeligt lange forhandlinger med Realkredit Danmark omkring den fremtidige belåning af ejendommene. Der er nu indgået aftale om et ekstraordinært afdrag på kr. 750.000 for relaxering af realkreditlånet.

Der har efterfølgende vist sig et sokkelproblem ved den vestlige gavl, hvilket betød en geodæisk grave- og boreprøve. Resultatet kan først endeligt konstateres om ca. 2 år, idet træbevoksning har forandret jordbunden. Således at der kan blive tale om en underfundering ned til 150 cm. Der er enighed om at køber og sælger deponerer kr. 120.000 med 50 pct. til hver, indtil det endelige resultat af de nye jordbundsprøver kan konstateres og skaden afdækkes.

Samlet set en god handel, der følger hensigten med udstykningen i 5 ejerlejligheder, således at der nu er 3 ejerlejligheder tilbage. Bestnet A/S lejemålet og Solcentret kører fortsat uden problemer. Men Brdr. Købke-lejemålet og hallen i det oprindelige TræNord-lejemål er stadig ledigt.

Derefter er det ledige areal kun lagerhallen med køkken/toilet-rum og lager på 1. sal.

Den samlede lejeindtægt er trods alt forbedret fra kr. 702.019 i 2011 til kr. 788.124 i 2012.

Administrationsomkostninger:

De almindelige administrationsomkostninger er uændret kr. 278.652.

Ejendommens driftsomkostninger

Driftsomkostninger er kr. 148.201 i 2012, mod kr. 181.187 i 2011, som nok er mere svarende til niveauet for et normalt driftsår.

Finansieringsindtægter og -omkostninger:

De finansielle indtægter er forbedret fra kr. 420.315 til kr. 851.347, som hovedsageligt skyldes positive kursreguleringer på aktier. De finansielle omkostninger er i væsentligt grad negativt påvirket af de stigende udgifter til bidrag på prioritetsgælden. Således er prioritetsrenter steget fra kr. 394.483 til kr. 419.222 i 2012.

Ledelsesberetning

Årets resultat og egenkapital:

Der er afdraget kr. 239.035 på prioritetsgælden. Regnskabsmæssige afskrivninger på bygninger udgør kr. 141.600, hvilket er på samme niveau som 2011.

Egenkapitalen er kr. 4.498.711, mod kr. 4.134.987 i 2011.

Udsigterne for de kommende år:

Erhvervslejemål og dermed genudlejning er "en død sild" og der er ikke umiddelbar udsigt til forbedringer. Set i dette perspektiv er salget af ejerlejlighed nr. 5 i Hal 3 lidt af et lykketræf.

Kolding, den 24. maj 2013

K/S Esbjergvej

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Esbjergvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter 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 og operationelle leasingomkostninger.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	25-50 år
-----------	----------

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Nettoomsætning	788.124	702.019
Andre driftsindtægter	100.000	0
2 Andre eksterne omkostninger	-701.781	-1.180.438
Bruttoresultat	186.343	-478.419
7 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-141.660	-141.607
Resultat før finansielle poster	44.683	-620.026
8 Andre finansielle indtægter	851.347	420.315
9 Andre finansielle omkostninger	-520.444	-2.217.022
Årets resultat	375.586	-2.416.733
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	375.586	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.416.733
Disponeret i alt	375.586	-2.416.733

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
10	Grunde og bygninger	<u>5.312.131</u>	<u>5.383.474</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.312.131</u>	<u>5.383.474</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.312.131</u>	<u>5.383.474</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	<u>4.080.516</u>	<u>3.842.634</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.080.516</u>	<u>3.842.634</u>
	Andre værdipapirer	<u>1.085.781</u>	<u>1.247.112</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.085.781</u>	<u>1.247.112</u>
12	Likvide beholdninger	<u>60.594</u>	<u>2.166</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.226.891</u>	<u>5.091.912</u>
	Aktiver i alt	<u>10.539.022</u>	<u>10.475.386</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
13	Kommanditisternes kontante indskud	1.197.311	1.209.173
14	Overført resultat	3.301.400	2.925.814
	Egenkapital i alt	<u>4.498.711</u>	<u>4.134.987</u>
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	5.450.021	5.759.056
	Deposita	225.784	273.784
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.675.805</u>	<u>6.032.840</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	296.000	226.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	9.771
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.188	1.031
16	Anden gæld	52.318	70.757
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>364.506</u>	<u>307.559</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.040.311</u>	<u>6.340.399</u>
	Passiver i alt	<u>10.539.022</u>	<u>10.475.386</u>

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægt Bestnet A/S	448.370	342.776
Lejeindtægt Viking Parts ApS	133.200	133.200
Lejeindtægt Brdr. Køpke	158.554	188.043
Lejeindtægt SUN2YOU	48.000	8.000
Øvrige	<u>0</u>	<u>30.000</u>
	<u>788.124</u>	<u>702.019</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Salgsomkostninger jf. note 3	233.236	681.179
Bilomkostninger jf. note 4	41.692	39.792
Lokaleomkostninger jf. note 5	148.201	181.187
Administrationsomkostninger jf. note 6	<u>278.652</u>	<u>278.280</u>
	<u>701.781</u>	<u>1.180.438</u>
3. Salgsomkostninger		
Anden repræsentation	896	827
Rejser	0	352
Annoncer	11.025	0
Sponsorater	680	0
Salær udlejning	178.635	0
Hensættelses til tab på debitorer	<u>42.000</u>	<u>680.000</u>
	<u>233.236</u>	<u>681.179</u>
4. Bilomkostninger		
Omkostning, varebiler	38.412	39.792
Bøde	<u>3.280</u>	<u>0</u>
	<u>41.692</u>	<u>39.792</u>
5. Lokaleomkostninger		
El, vand og varme	12.868	2.903
Ejendomsskat og forsikring	<u>99.334</u>	<u>99.321</u>
Overføres til næste side	112.202	102.224

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
5. Lokaleomkostninger (fortsat)		
Overført fra foregående side	112.202	102.224
Vedligeholdelse	7.830	21.639
Rengøring	2.930	6.276
Ejerforeningsbidrag	25.239	51.048
	<u>148.201</u>	<u>181.187</u>
6. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	2.505	2.136
Revisorhonorar	20.000	20.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	15.744	14.644
Advokat	200	800
Kontingenter	0	200
Erfa-gruppen	0	500
Administrationsbidrag	240.000	240.000
Øvrige omkostninger	203	0
	<u>278.652</u>	<u>278.280</u>
7. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	141.350	139.950
Mindre nyanskaffelser	310	1.657
	<u>141.660</u>	<u>141.607</u>
8. Andre finansielle indtægter		
Renter mellemregning Eltved Invest ApS	146.068	140.412
Renter mellemregning Rye & Co	86.350	85.925
Udbytte porteføljeaktier	47.743	43.921
Realiseret gevinst på værdipapirer	137.078	114.835
Urealiseret kursgevinst på værdipapirer	434.108	35.222
	<u>851.347</u>	<u>420.315</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
9. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	224	970
Prioritetsrenter	419.222	394.483
Depotrente - Nordnet	7	749
Ikke-fradragsberettigede renter	287	0
Realiseret tab på værdipapirer	92.145	202.501
Urealiseret kurstab på værdipapirer	8.559	1.618.319
	<u>520.444</u>	<u>2.217.022</u>
10. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		7.155.345
Tilgang		70.007
Kostpris ultimo		<u>7.225.352</u>
Af- og nedskrivninger primo		1.771.871
Årets af- og nedskrivninger		141.350
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>1.913.221</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.312.131</u>
11. Andre tilgodehavender		
Tilgode Eltved Invest ApS	3.797.773	3.650.705
Mellemregning Ejerforeningen Esbjergvej	42.322	-32.737
Mellemregning Rye & Co.	962.421	904.666
Hensættelse til tab Rye & Co	-722.000	-680.000
	<u>4.080.516</u>	<u>3.842.634</u>
12. Likvide beholdninger		
Nordnet	8.312	2.166
Kassekredit	52.282	0
	<u>60.594</u>	<u>2.166</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
13. Kommanditisternes kontante indskud		
Kommanditisternes kontante indskud primo	1.209.173	1.221.204
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-11.862</u>	<u>-12.031</u>
	<u>1.197.311</u>	<u>1.209.173</u>

Selskabets samlede regnskabsmæssige egenkapital udgør kr. 4.498.711.

Ud over egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne med den del af kommanditkapitalen, der ikke er indbetalt.

Dette beløb kan beregnes således:

Resthæftelse

306 anparter á kr. 12.100	3.702.600	3.702.600
Kontante indskud 306 anparter á kr. 3.996	-1.222.776	-1.222.776
Nedsættelse primo	13.603	1.572
Nedsættelse i året	<u>11.862</u>	<u>12.031</u>
	<u>2.505.289</u>	<u>2.493.427</u>

Herudover hæfter komplementaren Eltved Invest ApS med hele sin formue.

14. Overført resultat

Overført resultat primo	2.925.814	5.342.547
Årets overførte overskud eller underskud	<u>375.586</u>	<u>-2.416.733</u>
	<u>3.301.400</u>	<u>2.925.814</u>

15. Gæld til realkreditinstitutter

RDK 2.600.000	2.219.200	2.311.519
RDK 4.132.000	<u>3.526.821</u>	<u>3.673.537</u>
	5.746.021	5.985.056
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-296.000</u>	<u>-226.000</u>
	<u>5.450.021</u>	<u>5.759.056</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.200.000</u>	<u>4.625.000</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
16. Anden gæld		
Moms	27.830	49.951
Skyldig forbrug	4.488	806
Afsat revisor	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>52.318</u>	<u>70.757</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.746.022 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 5.312.131 kr.