

K/S Esbjergvej
Esbjergvej 18, 6000 Kolding

Årsrapport for
2013

CVR-nr. 24 25 10 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014.

Egon Eltved
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

- Tid: Fredag den 30. maj 2014 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 2013 er vedlagt indkaldelsen.

Med venlig hilsen
Eltved Invest ApS

E. Eltved

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. maj 2014

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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 30. maj 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Esbjergvej
Esbjergvej 18
6000 Kolding

CVR-nr.: 24 25 10 98
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
35. regnskabsår

Komplementar

Eltved Invest ApS

Administrator

Eltved Invest ApS, Kolding

Daglig ledelse

Eltved Invest ApS, Kolding

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding
Telefon: 76 30 18 00
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen

I det forløbne år er genudlejning ikke blevet forbedret, hvilket har betydet, at lagerdelen af TræNord-lejemålet stadig er ledigt, selvom vi har ladet KLH Erhverv (erhvervsmægler) arbejde med på sagen. Der har været nogle få fremvisninger, men intet resultat.

Derfor har vi valgt, at ombygge og opgradere til et selvstændigt lejemål med kontor, køkken, toilet med brusekabine, hvilket er nødvendigt, hvis en lejer skal have ansatte beskæftiget. Alle vægge og gulve bliverspartlet og malet. Dermed kommer dette lejemål til at fremstå som nyt.

Brdr. Køpke lejemålet blev genudlejet fra 1. september 2013, men den ledige periode betød en nedgang i lejebeløbet fra t.kr. 159 til t.kr. 20.

Endelig betød salget af Hal 3/Ejerlejlighed 5 pr. 1. maj 2013 et manglende lejebeløb på t.kr. 98.

Alt i alt blev lejeindtægten t.kr. 564 i 2013 mod t.kr. 788 året før.

Lejemålene Bestnet og Sun2You, samt nu også Lundtek (harpix til håndbold) er forløbet problemfrit.

Salgsomkostninger

Som følge af samarbejdet med KLH Erhverv, er omkostninger til annoncering og andre salgsomkostninger faldet fra t.kr. 233 sidste år til t.kr. 149 i år.

Ejendommens drift/lokaleomkostninger

Dette beløb er stort set det samme som året før, dog t.kr. 12 lavere.

Administrationsomkostninger

Omkostninger til administration er ligeledes på niveau med sidste år, dog t.kr. 4 højere.

Finansielle indtægter

Realiserede og urealiserede gevinster på værdipairerne er tilsammen faldet med t.kr. 76 i forhold til sidste år. Udloddet udbytte og renter fra værdipapirerne er tillige faldet med t.kr. 32. Til gengæld er renteindtægterne steget med i alt t.kr. 19. Alt i alt et fald i finansielle indtægter på t.kr. 88.

Ved årsskiftet "gik vi kontant" og overførte t.kr. 750 fra Nordnet til Sydbank, hvorefter vi stod med ca. t.kr. 2.200 kontant. Derefter har vi på ny opbygget og handlet en aktieportefølje og har her ultimo maj 2014 en gevinst på t.kr. 235 - svarende til en forrentning på 26% p.a.

Ledelsesberetning

Finansielle omkostninger

Omlægning af realkreditlån har betydet en meget lavere rente, der er faldet fra t.kr. 419 til t.kr. 197. Dette har samtidig medført en lavere ydelse, der er faldet fra t.kr. 71 til nu t.kr. 34 pr. måned.

Årets resultat og egenkapital

Resultatet og stigning i egenkapitalen er positivt påvirket af delsalget af Hal 3/Ejerlejlighed 5 med t.kr. 1.253 og giver i alt t.kr. 1.594. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Samtidig kan vi konstatere en realistisk vurdering af ejendommens værdi, idet en fysisk, forsigtig RD-vurdering - efter en tidligere "kantstenvurdering" - i forbindelse med låneomlægning og 60%'s belåning på t.kr. 5.185, svarende til 100% salgspris på t.kr. 8.641 i et lavt marked.

Den forventede udvikling

Vi må forvente en forbedring i erhvervsudlejning, således at den igangværende ombygning kan blive udlejet i løbet af få måneder. Det indebærer nu, at alle lejemål er opgraderede, i god stand på niveau.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten 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 driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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:

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Nettoomsætning	626.873	788.124
Andre driftsindtægter	0	100.000
2 Andre eksterne omkostninger	-609.897	-701.781
Bruttoresultat	16.976	186.343
7 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.123.103	-141.660
Driftsresultat	1.140.079	44.683
8 Andre finansielle indtægter	762.921	851.347
9 Øvrige finansielle omkostninger	-308.498	-520.444
Årets resultat	1.594.502	375.586
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.594.502	375.586
Disponeret i alt	1.594.502	375.586

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
10	Grunde og bygninger	<u>4.774.362</u>	<u>5.312.131</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.774.362</u>	<u>5.312.131</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.774.362</u>	<u>5.312.131</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	<u>4.283.320</u>	<u>4.080.516</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.283.320</u>	<u>4.080.516</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>276.827</u>	<u>1.085.781</u>
	Værdipapirer i alt	<u>276.827</u>	<u>1.085.781</u>
12	Likvide beholdninger	<u>1.897.398</u>	<u>60.594</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.457.545</u>	<u>5.226.891</u>
	Aktiver i alt	<u>11.231.907</u>	<u>10.539.022</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
13	Kommanditisternes kontante indskud	1.195.410	1.197.311
14	Overført resultat	4.895.901	3.301.400
	Egenkapital i alt	<u>6.091.311</u>	<u>4.498.711</u>
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	4.699.740	5.450.021
	Deposita	172.234	225.784
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.871.974</u>	<u>5.675.805</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	231.000	296.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.790	16.188
16	Anden gæld	27.832	52.318
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>268.622</u>	<u>364.506</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.140.596</u>	<u>6.040.311</u>
	Passiver i alt	<u>11.231.907</u>	<u>10.539.022</u>

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægt Bestnet A/S	460.026	448.370
Lejeindtægt Viking Parts ApS	34.299	133.200
Lejeindtægt Brdr. Køpke	0	158.554
Lejeindtægt SUN2YOU	49.248	48.000
Lejeindtægt Lundtek	20.300	0
Indtægtsført huslejedepositum	63.000	0
	<u>626.873</u>	<u>788.124</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Salgsomkostninger jf. note 3	149.192	233.236
Bilomkostninger jf. note 4	41.862	41.692
Lokaleomkostninger jf. note 5	136.245	148.201
Administrationsomkostninger jf. note 6	282.598	278.652
	<u>609.897</u>	<u>701.781</u>
3. Salgsomkostninger		
Anden repræsentation	12.484	896
Annoncer	1.120	11.025
Sponsorater	3.875	680
Salær udlejning	63.713	178.635
Hensættelses til tab på debitorer	68.000	42.000
	<u>149.192</u>	<u>233.236</u>
4. Bilomkostninger		
Driftsomkostninger bil	37.432	38.412
Bøder	4.430	3.280
	<u>41.862</u>	<u>41.692</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
5. Lokaleomkostninger		
El, vand og varme	20.159	12.868
Ejendomsskat og forsikring	79.271	99.334
Vedligeholdelse	3.107	7.830
Rengøring	4.488	2.930
Ejerforeningsbidrag	26.320	25.239
Konsulent honorar	2.900	0
	<u>136.245</u>	<u>148.201</u>
6. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	1.050	2.505
Revisorhonorar	20.000	20.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	18.356	15.744
Advokat	0	200
Erfa-gruppen	2.675	0
Administrationsbidrag	240.000	240.000
Øvrige omkostninger	517	203
	<u>282.598</u>	<u>278.652</u>
7. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	130.139	141.350
Mindre nyanskaffelser	0	310
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-1.253.242	0
	<u>-1.123.103</u>	<u>141.660</u>
8. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	989	0
Renter, obligationer	8.557	0
Renter mellemregning Eltved Invest ApS	152.861	146.068
Renter mellemregning Rye & Co	97.667	86.350
Udbytte porteføljeaktier	7.247	47.743
Realiseret gevinst på værdipapirer	475.412	137.078
Kursregulering af værdipapirer	20.188	434.108
	<u>762.921</u>	<u>851.347</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
9. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	44	224
Prioritetsrenter	197.399	419.222
Depotrente - Nordnet	1.455	7
Realiseret tab på værdipapirer	15.451	92.145
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	3.056	8.559
Kurstab på lån	85.170	0
Ikke-fradragsberettigede renter	467	287
Låneomkostninger (amortisering)	5.456	0
	<u>308.498</u>	<u>520.444</u>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
10. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.225.351	7.155.345
Tilgang i årets løb	0	70.007
Afgang i årets løb	-598.207	0
Kostpris ultimo	<u>6.627.144</u>	<u>7.225.352</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.913.221	-1.771.871
Årets af-/nedskrivninger	-130.139	-141.350
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	190.578	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.852.782</u>	<u>-1.913.221</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.774.362</u>	<u>5.312.131</u>
11. Andre tilgodehavender		
Moms	6.509	0
Tilgode Eltved Invest ApS	3.998.134	3.797.773
Mellemregning Ejerforeningen Esbjergvej	15.014	42.322
Mellemregning Rye & Co.	1.053.663	962.421
Hensættelse til tab Rye & Co	-790.000	-722.000
	<u>4.283.320</u>	<u>4.080.516</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
12. Likvide beholdninger		
Nordnet	793.230	8.312
Kassekredit	<u>1.104.168</u>	<u>52.282</u>
	<u>1.897.398</u>	<u>60.594</u>

13. Kommanditisternes kontante indskud		
Kommanditisternes kontante indskud primo	1.197.311	1.209.173
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-1.901</u>	<u>-11.862</u>
	<u>1.195.410</u>	<u>1.197.311</u>

Selskabets samlede regnskabsmæssige egenkapital udgør kr. 6.091.311.

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	25.465	13.603
Nedsættelse i året	<u>1.901</u>	<u>11.862</u>
	<u>2.507.190</u>	<u>2.505.289</u>

Herudover hæfter komplementaren Eltved Invest ApS med hele sin formue.

14. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.301.399	2.925.814
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.594.502</u>	<u>375.586</u>
	<u>4.895.901</u>	<u>3.301.400</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
RDK 2.600.000	0	2.219.200
RDK 4.132.000	0	3.526.821
RDK 3.609.000	2.760.989	0
RDK 2.276.000	<u>2.169.751</u>	<u>0</u>
	4.930.740	5.746.021
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-231.000</u>	<u>-296.000</u>
	<u>4.699.740</u>	<u>5.450.021</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.191.900</u>	<u>4.200.000</u>
16. Anden gæld		
Moms	0	27.830
Skyldig forbrug	7.832	4.488
Afsat revisor	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>27.832</u>	<u>52.318</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.931, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 4.774.