

**Byggeaktieselskabet Esbjerg**

**CVR-nr. 26881498**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 01.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Peter Schmitz

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Byggeaktieselskabet Esbjerg  
Skolegade 85, 1. sal  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26881498  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Frank Røn Outzen, Formand  
Finn Ehlers  
Thomas Thomsen  
Torben Melcher Persson  
Flemming Hallen

### **Direktion**

Finn Ehlers

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Byggeaktieselskabet Esbjerg.

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.

Esbjerg, den 12.04.2013

### Direktion

Finn Ehlers

### Bestyrelse

Frank Røn Outzen  
Formand

Finn Ehlers

Thomas Thomsen

Torben Melcher Persson

Flemming Hallen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Byggeaktieselskabet Esbjerg

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byggeaktieselskabet Esbjerg 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.

#### 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 12.04.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er projektudvikling i forbindelse med disponering ved køb og salg af fast ejendom og dertil naturligt knyttet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 126 t.kr. Selskabets egenkapital udgør 1.429 t.kr. pr. 31.12.2012.

Selskabets aktionærer har den 13.02.2012 forhøjet selskabets virksomhedskapital med nom. 100 t.kr. til kurs 2.600 eller med i alt 2.600 t.kr. ved konvertering af gæld. Omkostninger ved kapitalforhøjelsen udgør 20 t.kr.

Resultatet er som forventet, idet der, jf. anvendt regnskabspraksis, ikke løbende indregnes avance.

Der forventes en forøget byggeaktivitet i det kommende år og projektet forventes færdiggjort ultimo 2013.

### Begivenheder efter balancedagen

Børsen II Esbjerg ApS, som Byggeaktieselskabet Esbjerg ejer 50% af, har i forbindelse med fastlæggelse af den langfristede finansiering af det igangværende byggeprojekt indgået en renteswap med startdato den 30.09.2013. På grund af den faldende rente forventes det at renteswappen vil udvikle sig negativt.

Idet selskabet har erhvervet byggeprojektet med henblik på en langsigtet investering, forventes renteswappen på sigt ikke at have negativ indvirkning på selskabets egenkapital.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som herudover kan forrykke 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.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Selskabet har valgt at sammendrage en række poster til posten bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten omfatter nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jf. IAS 18, Indtægter. Indregning af avancer på solgte projekter sker således når byggeriet afsluttes, og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte produktionsomkostninger, herunder renter i byggeperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, mv. bortset fra projektfinansiering,

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Projektet omfatter igangværende byggeprojekter for fremmed regning. Igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger frem til byggeprojektets afslutning.

Færdiggørelsesgraden for det enkelte projekt beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Kan udfaldet af en entreprisekontrakt ikke måles pålideligt, måles entreprisekontrakten til de medgåede entrepriseomkostninger, når det er sandsynligt at de vil blive genindvundet. Når det er sandsynligt at de samlede entrepriseomkostninger vil overstige de samlede entrepriseindtægter for en entreprisekontrakt, indregnes det forventede tab straks som en omkostning.

Den enkelte igangværende entreprisekontrakt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser, afhængig af om nettoværdien udgør et tilgodehavende eller en forpligtelse.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(35.814)</b>	<b>130.739</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(81.868)	0
Andre finansielle omkostninger		(16.000)	(119.362)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(133.682)</b>	<b>11.377</b>
Skat af ordinært resultat	2	7.953	(2.844)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(125.729)</u></b>	<b><u>8.533</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(125.729)	8.533
		<b><u>(125.729)</u></b>	<b><u>8.533</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.418.132	5.500.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u>5.418.132</u>	<u>5.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.418.132</u>	<u>5.500.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4	6.250.000	2.750.000
Udskudt skat	5	493.917	485.964
Andre tilgodehavender	6	15.000	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	335.053
Periodeafgrænsningsposter		845.037	63.467
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.603.954</u>	<u>3.634.484</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>11.000.228</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>7.603.954</u>	<u>14.634.712</u>
<b>Aktiver</b>		<u>13.022.086</u>	<u>20.134.712</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	600.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>829.438</u>	<u>(1.544.833)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.429.438</u></b>	<b><u>(1.044.833)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.518.000
Bankgæld		3.712.308	6.106.717
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	3.930.000	4.174.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.090.149	509.803
Gæld til associerede virksomheder	9	1.188.642	0
Anden gæld	10	<u>1.671.549</u>	<u>6.871.025</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.592.648</u></b>	<b><u>21.179.545</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.592.648</u></b>	<b><u>21.179.545</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>13.022.086</u></b>	<b><u>20.134.712</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(1.544.833)	(1.044.833)
Kapitalforhøjelse	100.000	2.500.000	2.600.000
Årets resultat	0	(125.729)	(125.729)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>829.438</b>	<b>1.429.438</b>

## Noter

### 1. Going concern

*Usikkerhed om regnskabsmæssige skøn.*

Igangværende projekter

Vurdering af nedskrivningsbehov på igangværende projekter foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende projekter udgør pr. 31.12.2012, 26.570 t.kr.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(7.953)	2.844
	<u>(7.953)</u>	<u>2.844</u>
		<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange		5.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>5.500.000</u>
Andel af årets resultat		(81.868)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<u>(81.868)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>5.418.132</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel</u> <u>%</u>
Associerede virksomheder:			
Børsen II Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	N/A

### 4. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavender fra associerede virksomheder vedrører a'conto fakturering af byggeprojektet under Børsen II Esbjerg ApS. Beløbet er betalt den 10.01.2013

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	493.917	485.964
	<u><b>493.917</b></u>	<u><b>485.964</b></u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	15.000	0
	<u><b>15.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
		<u>2012</u> <u>kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>		
Virksomhedskapital primo		500.000
Kapitalforhøjelse		100.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>		<u><b>600.000</b></u>
<b>8. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Kostpris for igangværende arbejder for fremmed regning	26.570.000	9.826.000
Foretagne a conto faktureringer	<u>(30.500.000)</u>	<u>(14.000.000)</u>
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning netto</b>	<u><b>(3.930.000)</b></u>	<u><b>(4.174.000)</b></u>
<b>9. Gæld til associerede virksomheder</b>		
Gæld til associerede virksomheder vedrører mellemregning med Børsen II Esbjerg ApS, der har afholdt et udlæg for selskabet. Beløbet er betalt den 28.02.2013		

## Noter

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	1.293.970	3.333.291
Skyldige renter	0	370.546
Andre skyldige omkostninger	377.579	3.167.188
	<b>1.671.549</b>	<b>6.871.025</b>

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for sparekassergæld er der stillet sikkerhed i kapitalandele i Børsen II Esbjerg ApS med en bogført værdi på 5.418 t.kr.

Der er endvidere afgivet transport i stillede håndværkergarantier for i alt 3.397 t.kr.

## 12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Outzen Invest ApS, Esbjerg

T. P. Holding, Esbjerg ApS

Brinck-Thomsen ApS, Esbjerg

Arkitektfirmaet Flemming Hallens Tegnastue ApS, Esbjerg

Finn Ehlers Holding ApS, Esbjerg