

Byggeaktieselskabet Esbjerg

CVR-nr. 26881498

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.05.2014

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Byggeaktieselskabet Esbjerg
Skolegade 85, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26881498

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

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 01.01.2013 - 31.12.2013 for Byggeaktieselskabet Esbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.05.2014

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Byggeaktieselskabet Esbjerg for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 09.05.2014

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 overskud på 2.793 t.kr. Selskabets egenkapital udgør 4.222 t.kr. pr. 31.12.2013.

Resultatet er som forventet, idet der er indregnet avance på det nu afsluttede projekt.

Børsen II Esbjerg ApS, som Byggeaktieselskabet Esbjerg ejer 50% af, har i forbindelse med fastlæggelse af den langfristede finansiering af nu afsluttet byggeprojekt indgået en renteswap med startdato den 30.09.2013. På grund af den faldende rente har renteswappen udviklet 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.

Byggeaktieselskabet Esbjerg forventes likvideret senest den 31.12.2014.

Som følge heraf er kapitalandelen i Børsen II ApS indregnet til indre værdi efter reglerne om investeringsejendomme. Denne værdi modsvarer efter ledelsens opfattelse realisationsværdien ved likvidationen.

Begivenheder efter balancedagen

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.866.291	(35.814)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(820.030)	(81.868)
Andre finansielle indtægter		14.271	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(26.317)</u>	<u>(16.000)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.034.215	(133.682)
Skat af ordinært resultat	1	<u>(1.241.617)</u>	<u>7.953</u>
Årets resultat		<u>2.792.598</u>	<u>(125.729)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.792.598</u>	<u>(125.729)</u>
		<u>2.792.598</u>	<u>(125.729)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.598.102	5.418.132
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>4.598.102</u>	<u>5.418.132</u>
Anlægsaktiver		<u>4.598.102</u>	<u>5.418.132</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	6.250.000
Udskudt skat	3	0	493.917
Andre tilgodehavender		1.039.705	15.000
Periodeafgrænsningsposter		0	845.037
Tilgodehavender		<u>1.039.705</u>	<u>7.603.954</u>
Likvide beholdninger		<u>663.469</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.703.174</u>	<u>7.603.954</u>
Aktiver		<u><u>6.301.276</u></u>	<u><u>13.022.086</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.622.036</u>	<u>829.438</u>
Egenkapital		<u>4.222.036</u>	<u>1.429.438</u>
Bankgæld		0	3.712.308
Igangværende arbejder for fremmed regning	5	0	3.930.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.306.540	1.090.149
Gæld til associerede virksomheder	6	0	1.188.642
Skyldig selskabsskat		747.700	0
Anden gæld		<u>25.000</u>	<u>1.671.549</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.079.240</u>	<u>11.592.648</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.079.240</u>	<u>11.592.648</u>
Passiver		<u>6.301.276</u>	<u>13.022.086</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	829.438	1.429.438
Årets resultat	0	2.792.598	2.792.598
Egenkapital ultimo	600.000	3.622.036	4.222.036

Noter

	2013	2012
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	747.700	0
Ændring af udskudt skat	493.917	(7.953)
	1.241.617	(7.953)

	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.
2. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.500.000
Kostpris ultimo	5.500.000
Nedskrivninger primo	(81.868)
Andel af årets resultat	(820.030)
Nedskrivninger ultimo	(901.898)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.598.102

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
Børsen II Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	50,00

	2013	2012
	kr.	kr.
3. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	0	493.917
	0	493.917

Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
4. Virksomheds-					
kapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	600.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

5. Igangværende arbejder for fremmed regning

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Kostpris for igangværende arbejder for fremmed regning	0	26.570.000
Foretagne a'conto faktureringer	<u>0</u>	<u>(30.500.000)</u>
	<u>0</u>	<u>(3.930.000)</u>

6. Gæld til associerede virksomheder

Der var primo en gæld til den associerede virksomhed Børsen II Esbjerg ApS. Beløbet er betalt den 28.02.2013. Beløbet er forrentet med 18 t.kr., der er betalt den 26.08.2013.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for sparekassegæld i Børsen II Esbjerg ApS er der stillet sikkerhed i kapitalandele i Børsen II Esbjerg ApS med en bogført værdi på 4.598 t.kr.

Der er tillige stillet sikkerhed af tredjemand.

8. 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

Noter