

**enjoy resorts marina fiskenæs P/S**  
**CVR-nr. 31946999**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10.06.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Martin Iversen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7           |
| Resultatopgørelse for 2012          | 10          |
| Balance pr. 31.12.2012              | 11          |
| Egenkapitalopgørelse for 2012       | 13          |
| Noter                               | 14          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

enjoy resorts marina fiskenæs P/S  
Fiskenæsvej 2  
6300 Gråsten

CVR-nr.: 31946999

Hjemsted: Sønderborg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Erik Bang Jakobsen, formand

Bent Jørgen Jessen

Martin Iversen

### **Direktion**

Martin Iversen, direktør

### **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 enjoy resorts marina fiskenæs P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Gråsten, den 12.04.2013

## Direktion

Martin Iversen  
direktør

## Bestyrelse

Erik Bang Jakobsen  
formand

Bent Jørgen Jessen

Martin Iversen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i enjoy resorts marina fiskenæs P/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for enjoy resorts marina fiskenæs P/S 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.

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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabets finansielle situation er meget følsom overfor udsving i selskabets arbejdskapital. Denne følsomhed kombineret med en meget stram likviditet stiller store krav til ledelsen om tæt og løbende opfølgning på det likvide beredskab, og at der ageres på negative udsving i det likvide beredskab. Som det fremgår af omtalen i note 1 af going concern, arbejdes der løbende med tiltag omkring det likvide beredskab, og det er ledelsens opfattelse, at der med de seneste tiltag er tilstrækkelig likviditet til driften i 2013. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering og har derfor afgivet ovenstående konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 12.04.2013

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i drift af reception, bistro, restaurant, badeland, wellness og administrationsaftale med ejerforeningen. Derudover ydes der serviceydelser til gæster i husene. Der er i ferieresortet i alt 156 ferieboliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Tilbage fra år 2010 har den fastlagte strategi været at forøge egen udlejning i Marina Fiskenes P/S. Dermed var der i 2010 75 boliger i egen udlejning, i år 2011 79 boliger og i år 2012 135 boliger i egen udlejning. Fra 2010 startes samarbejdet med Dayz. Samarbejdet gik ud på at markedsføre i fællesskab, samt koncept- og medarbejderudvikling.

Marina Fiskenes kom i år 2012 ud med et underskud efter husleje, men før afskrivninger og finansielle udgifter på 802 t.kr. i driftsresultat mod 1.395 t.kr. i 2011. Denne nedgang skyldes til dels bruddet med Dayz i efteråret, hvor en nedgang på bookingomsætningen kunne ses i 4 kvartal 2012. Dette underskud må anses at være utilfredsstillende. Dog er der sket en forbedring af resultatet i forhold til år 2011.

### Øvrige forhold:

Selskabet har pr. 31.12.2012 modtaget et koncerntilskud fra moderselskabet på 8.355 t.kr., der er indregnet som en kapitalforhøjelse via egenkapitalen.

Partnerselskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Partnerselskabets ledelse har endnu ikke fundet en løsning på reetablering af kapitalen.

### Forventet udvikling

Koncernledelse overtages af medejer Martin Iversen.

Et eget salgs- og marketing koncept etableres, der udvides fra 7 til 33 agenter. Erhvervsaftaler planlægges, igangsættes henover foråret 2013.

Dermed forventes en stabilisering af driften fremadrettet og en minimering af underskuddet år 2013 på enjoy resorts rømø. Målet er et positivt driftsresultat på enjoy resorts rømø i år 2014. Dette sikres ved intensiv opfølgning af agenter og tilbud, samt udvidelse af erhvervsaftaler "Partneraftaler" som skal udvide skuldæsonerne. Samt en stram styring af bemanning og besparelser på el og varmemeforbrug.

Enjoy Resorts Marina Fiskenes forventes at komme ud med et positivt driftsresultat efter husleje, men før afskrivninger i år 2013. Dette sikres ved intensiv opfølgning af agenter og tilbud, samt udvidelse af erhvervsaftaler "Partneraftaler" som skal udvide skuldæsonerne. Nedgangen i bookinger i 4 kvartal 2012 grundet bruddet med Dayz, vil da heller ikke gentage sig i 2013.

## Ledelsesberetning

For centeret gælder der om at få flere huse i udlejningen, øge kendthedsgraden på centrene, skabe et fortsat interessant univers for fremtidens turist. Fortsætte vejen frem mod oplevelses turisme som den primære hovedmålgruppe.

### Enjoy Resorts vision, mission og organisation.

Vision: At være en af Danmarks førende udbydere af komplet velvære, fra børn til voksne, et frirum i dagligdagen med plads til alle, med oplevelser og aktiviteter som gør godt for krop og sind.

Mission: At tilbyde fysisk og mental energiopladning, med afslapning i en bolig af høj kvalitet, med muligheder for adspredelser i aktiviteter, lige fra badeland til wellness, bådture på fjorden, strandsejls, eller golfoplevelser etc. Formidler vores gæster en fornemmelse af sundhed og velvære, samvær og nærvær.

Organisation:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Koncern direktør/medejer      | Martin Iversen      |
| Økonomi                       | Anette Iversen      |
| Centerdirektør Gråsten        | Sandi Müller        |
| Centerdirektør Rømø/marketing | Jesper Aalund Olsen |

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker 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.

Årsregnskabet 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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra brugstider for de enkelte aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## Balancen

### Immaterielle rettigheder mv.

Erhvervede lignende rettigheder omfatter kontraktrettigheder, der afskrives liniært over brugsperioden på 4 år.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2012

|   | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u>       | <u>2011<br/>kr.</u>       |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |             | <b>5.207.356</b>          | <b>4.639.658</b>          |
| Personaleomkostninger                                 | 2           | (6.009.330)               | (6.034.264)               |
| Af- og nedskrivninger                                 | 3           | <u>(460.000)</u>          | <u>0</u>                  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>(1.261.974)</b>        | <b>(1.394.606)</b>        |
| Andre finansielle indtægter                           |             | 0                         | 27.871                    |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |             | (304.000)                 | (61.000)                  |
| Andre finansielle omkostninger                        |             | <u>(110.240)</u>          | <u>(222.595)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b><u>(1.676.214)</u></b> | <b><u>(1.650.330)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                           |                           |
| Overført resultat                                     |             | <u>(1.676.214)</u>        | <u>(1.650.330)</u>        |
|   |             | <b><u>(1.676.214)</u></b> | <b><u>(1.650.330)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2012**

|   | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u> | <u>2011<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Erhvervede lignende rettigheder             |             | 1.380.000           | 0                   |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>           | 4           | <b>1.380.000</b>    | <b>0</b>            |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <b>1.380.000</b>    | <b>0</b>            |
| Fremstillede varer og handelsvarer          |             | 319.565             | 325.654             |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |             | <b>319.565</b>      | <b>325.654</b>      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 493.562             | 361.451             |
| Andre tilgodehavender                       |             | 281.407             | 247.833             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>774.969</b>      | <b>609.284</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b>12.341</b>       | <b>56.671</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <b>1.106.875</b>    | <b>991.609</b>      |
| <b>Aktiver</b>                              |             | <b>2.486.875</b>    | <b>991.609</b>      |

**Balance pr. 31.12.2012**

|  | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u>       | <u>2011<br/>kr.</u>        |
|--|-------------|---------------------------|----------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 505.000                   | 505.000                    |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>(4.907.575)</u>        | <u>(11.586.778)</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>(4.402.575)</u></b> | <b><u>(11.081.778)</u></b> |
| <br>                                     |             |                           |                            |
| Bankgæld                                 |             | 3.434.864                 | 6.131.289                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 1.307.375                 | 2.276.277                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 0                         | 1.551.417                  |
| Anden gæld                               |             | <u>2.147.211</u>          | <u>2.114.404</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>6.889.450</u></b>   | <b><u>12.073.387</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |                            |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>6.889.450</u></b>   | <b><u>12.073.387</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |                            |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>2.486.875</u></b>   | <b><u>991.609</u></b>      |
| <br>                                     |             |                           |                            |
| Going concern                            | 1           |                           |                            |
| Ejerforhold                              | 5           |                           |                            |

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 505.000                                 | (11.586.778)   | (11.081.778)         |
| Kapitalforhøjelse         | 0                                       | 8.355.417  | 8.355.417            |
| Årets resultat            | 0                                       | (1.676.214)  | (1.676.214)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>505.000</b>                          | <b>(4.907.575)</b>                                       | <b>(4.402.575)</b>   |

## Noter

### 1. Going concern

Der forventes i 2013 et positivt resultat (EBITDA) før finansielle udgifter, husleje og afskrivninger med et positivt likviditetsflow fra driften samtidig med at der ikke forventes væsentlige investeringer. Selskabets bankforbindelse har tilkendegivet, at man vil forlænge de nuværende kreditfaciliteter.

Ledelsen mener ud fra dette, at selskabet står rustet til fremtidens udfordringer og har tilstrækkelig likviditet til rådighed for 2013.

|   | <b>2012</b>      | <b>2011</b>  |
|---|------------------|--|
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>   |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>             |                  |  |
| Gager og løn                                | 5.745.426        | 5.794.397  |
| Pensioner                                   | 168.270          | 152.165  |
| Andre omkostninger til social sikring       | 95.634           | 87.702   |
|   | <b>6.009.330</b> | <b>6.034.264</b>   |
|   |                  |  |
|   | <b>2012</b>      | <b>2011</b>  |
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>   |
| <b>3. Af- og nedskrivninger</b>             |                  |  |
| Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver | 460.000          | 0  |
|   | <b>460.000</b>   | <b>0</b>   |
|   |                  |  |
|   |                  | <b>Erhvervede<br/>lignende ret-<br/>tigheder<br/>kr.</b> |
| <b>4. Immaterielle anlægsaktiver</b>        |                  |  |
| Tilgange                                    |                  | 1.840.000  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                      |                  | <b>1.840.000</b>   |
|   |                  |  |
| Årets nedskrivninger                        |                  | (460.000)  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>         |                  | <b>(460.000)</b>   |
|   |                  |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>         |                  | <b>1.380.000</b>   |

## Noter

### 5. Ejerforhold

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

enjoy resorts holding A/S, Tønder