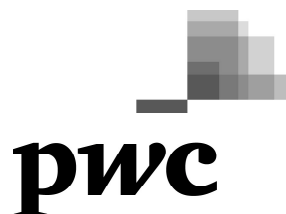

K/S Lillestrand

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 30 59 48 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27/5 2013

Steen Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Lillestrand.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 31. marts 2013

Direktion

Steen Jørgensen

Bestyrelse

Steen Jørgensen
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Lillestrand

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lillestrand for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i regnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften og den hermed forbundne usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomsudviklingsprojekt og finansielle stilling. Usikkerheden henføres til, at opretholdelse og udvidelse af de nuværende kreditfaciliteter er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Ledelsen bedømmer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31. marts 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Lillestrand c/o Steen Jørgensen El-installation A/S Østre Strandvej 6 9990 Skagen CVR-nr.: 30 59 48 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederikshavn
Komplementar	Lillestrand Komplementar ApS
Bestyrelse	Steen Jørgensen, formand
Direktion	Steen Jørgensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Sct. Laurentii Vej 33 9990 Skagen

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og opføre boligprojekter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 903.258, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.283.152.

Selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse og udvidelse af dets nuværende kreditfaciliteter og ledelsen bedømmer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Såfremt årsrapporten ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, vil det medføre en væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomsudviklingsprojekt på TDKK 26.833 og dermed selskabets finansielle stilling.

Under hensyntagen til den generelle usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomsudviklingsprojekt, har selskabet aktiveret renter på ejendomsudviklingsprojektet til og med 2008, hvorefter renter løbende udgiftsføres.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttotab		-20.559	-21.050
Finansielle omkostninger	2	-882.699	-1.278.608
Resultat før skat		-903.258	-1.299.658
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-903.258	-1.299.658

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-903.258	-1.299.658
	-903.258	-1.299.658

Balance 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Aktiver			
Ejendomsudviklingsprojekt		27.167.416	27.090.643
Omsætningsaktiver		27.167.416	27.090.643
Aktiver		27.167.416	27.090.643
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-5.283.152	-4.379.893
Egenkapital	3	-4.283.152	-3.379.893
Ansvarlig lånekapital		3.000.000	3.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		3.000.000	3.000.000
Kreditinstitutter		23.885.867	23.961.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.551.701	3.494.057
Kortfristede gældsforpligtelser		28.450.568	27.470.536
Gældsforpligtelser		31.450.568	30.470.536
Passiver		27.167.416	27.090.643
Usikkerhed om fortsat drift mv.	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift mv.

Selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse og udvidelse af dets nuværende kreditfaciliteter og ledelsen bedømmer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Såfremt årsregnskabet ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, vil det medføre en væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomsudviklingsprojekt på TDKK 26.833 og dermed selskabets finansielle stilling.

Under hensyntagen til den generelle usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomsudviklingsprojekt, har selskabet aktiveret renter på ejendomsudviklingsprojektet til og med 2008, hvorefter renter løbende udgiftsføres.

2 Finansielle omkostninger

	2012 DKK	2011 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	315.144	286.898
Andre finansielle omkostninger	567.555	991.710
	882.699	1.278.608

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-4.379.894	-3.379.894
Årets resultat	0	-903.258	-903.258
Egenkapital 31. december	1.000.000	-5.283.152	-4.283.152

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.650, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>27.167.416</u>	<u>27.090.643</u>
Eventualforpligtelser		
Selskabets ejendomsudviklingsprojekt kan ikke pantsættes uden samtykke fra pengeinstitut.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Lillestrand for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke indregnes skat.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostværdi, inklusiv renter (til og med 31/12-2008).

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.