# *K/S Lillestrand*
# Årsrapport for 2014

CVR-nr. 30 59 48 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/4 2015

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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 10. april 2015

**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 2014, 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 afkræftende konklusion.

**Forbehold for going concern og værdiansættelse af investeringsejendom**
*Grundlag for konklusion med forbehold*
Selskabet har betydelig negativ egenkapital og der foreligger ikke aftaler eller andet, der dokumenterer, at selskabet har tilstrækkelig finansiering til at kunne afvikle sine forpligtelser og dermed fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift. Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelsen af den indregnede investeringsejendom, idet en realisation af denne efter vores opfattelse vil medføre et betydeligt tab.

# Den uafhængige revisors erklæringer

**Afkræftende konklusion**
Det er vores opfattelse, at regnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

## 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 10. april 2015
**PricewaterhouseCoopers**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

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

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og opføre boligprojekter.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 1.162.828, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 6.359.099.

Selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse og udvidelse af dets nuværende kreditfaciliteter samt en gældsakkordering, og ledelsen vurderer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, samt at der kan indgåes en aftale om gældsakkordering, omend der endnu ikke foreligger noget tilsagn herom, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Der er generelt væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomsudviklingsprojekt og der må forventes en væsentlig nedskrivning herpå i forbindelse med et salg.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| **Bruttotab** | | **-25.890** | **-22.382** |
| Finansielle omkostninger | 2 | -1.136.938 | -890.737 |
| **Resultat før skat** | | **-1.162.828** | **-913.119** |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-1.162.828** | **-913.119** |

# Resultatdisponering

**Forslag til resultatdisponering**

| | | |
|---|---|---|
| Overført resultat | -1.162.828 | -913.119 |
| | **-1.162.828** | **-913.119** |

# Balance 31. december

| | Note | 2014<br>DKK | 2013<br>DKK |
|---|---|---|---|
| **Aktiver** | | | |
| **Ejendomsudviklingsprojekt** | | **27.300.031** | **27.254.889** |
| **Omsætningsaktiver** | | **27.300.031** | **27.254.889** |
| **Aktiver** | | **27.300.031** | **27.254.889** |
| **Passiver** | | | |
| Selskabskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | -7.359.099 | -6.196.271 |
| **Egenkapital** | 3 | **-6.359.099** | **-5.196.271** |
| Ansvarlig lånekapital | | 3.000.000 | 3.000.000 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | | **3.000.000** | **3.000.000** |
| Kreditinstitutter | | 22.578.466 | 24.107.590 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.000 | 13.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.067.664 | 5.330.570 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **30.659.130** | **29.451.160** |
| **Gældsforpligtelser** | | **33.659.130** | **32.451.160** |
| **Passiver** | | **27.300.031** | **27.254.889** |
| 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 samt en gældsakkordering, og ledelsen vurderer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, samt at der kan indgåes en aftale om gældsakkordering, omend der endnu ikke foreligger noget tilsagn herom, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Der er generelt væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets ejendomsudviklingsprojekt og der må forventes en væsentlig nedskrivning herpå i forbindelse med et salg.

## 2 Finansielle omkostninger

| | 2014<br>DKK | 2013<br>DKK |
|---|---|---|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 410.339 | 340.569 |
| Andre finansielle omkostninger | 726.599 | 550.168 |
| | **1.136.938** | **890.737** |

## 3 Egenkapital

| | Selskabskapital<br>DKK | Overført resultat<br>DKK | I alt<br>DKK |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar | 1.000.000 | -6.196.271 | -5.196.271 |
| Årets resultat | 0 | -1.162.828 | -1.162.828 |
| **Egenkapital 31. december** | **1.000.000** | **-7.359.099** | **-6.359.099** |

# Noter til årsrapporten

| | | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | 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 | 27.300.031 | 27.254.889 |
| | **Eventualforpligtelser** | | |
| | Selskabets ejendomsudviklingsprojekt kan ikke pantsættes uden samtykke fra pengeinstitut. | | |

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Lillestrand for 2014 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.

### Ejendomsudviklingsprojekt

Ejendomsudviklingsprojektet måles til kostværdi, inklusive renter (til og med 31/12-2008).

Nedskrivninger til tab på ejendomsudviklingsprojekt opgøres på grundlag af en individuel vurdering af det enkelte ejendomsvurderingsprojekt.

### Finansielle gældsforpligtelser

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