Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Telefon 79 12 84 44
Telefax 79 12 84 55
www.deloitte.dk

Køge Torv ApS

CVR-nr. 28987366

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2014

Dirigent

Navn: Sten Brian Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Køge Torv ApS
Smedegade 23, st.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 28987366
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Sten Brian Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Køge Torv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13.06.2014

Direktion

Sten Brian Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Køge Torv ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Køge Torv ApS 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Der er i balancen indregnet tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og virksomhedsdeltagere og ledelse, 1.309 t.kr. Det kan efter vores opfattelse være tvivlsomt, om selskabet modtager disse beløb, hvorfor vi tager forbehold for deres værdiansættelse.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der fortsat vil kunne opnås finansiering. Vi ser os ikke i stand til at vurdere, om disse forudsætninger er realistiske. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Det skal oplyses, at selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Vi henviser til note 1 omkring den fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til virksomhedsdeltagere og ledelse, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsrapporten.

Esbjerg, den 13.06.2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og sælge fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2013 blev et utilfredsstillende år for Køge Torv ApS. Årets resultat blev et underskud på 746 t.kr. mod et overskud på 788 t.kr. i 2012.

Årets resultat er negativ påvirket af tab på andre værdipapirer og kapitalandele.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets porteføljе af ejendomme er værdiansat til kostpris. På grund af den generelle finanskrise og situationen på ejendomsmarkedet i øvrigt, er værdiansættelsen forbundet med betydelig usikkerhed. Dette kan have betydelig indflydelse på værdiansættelsen af varebeholdninger.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening eller kapitaltilførsel.

Den fremtidige drift er betinget af en fortsat velvillig indstilling fra selskabets kreditorer til finansiering af driften, indtil selskabets indtjening er forbedret ved salg af ejendomme.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve og gældsbreve der måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi af resttilgodehavende.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttotab		**(73.027)**	**762.725**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	18.505
Andre finansielle indtægter	3	6.843	8.780
Andre finansielle omkostninger	4	(679.655)	(1.515)
Årets resultat		**(745.839)**	**788.495**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(29.107)
Overført resultat		(745.839)	817.602
		(745.839)	**788.495**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.652.440
Finansielle anlægsaktiver	5	**0**	**1.652.440**
Anlægsaktiver		**0**	**1.652.440**
Varer under fremstilling		12.839.161	12.839.161
Varebeholdninger		**12.839.161**	**12.839.161**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.243.756	1.198.756
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	65.650	39.650
Periodeafgrænsningsposter		3.082	0
Tilgodehavender		**1.312.488**	**1.238.406**
Likvide beholdninger		**16.398**	**1.007.158**
Omsætningsaktiver		**14.168.047**	**15.084.725**
Aktiver		**14.168.047**	**16.737.165**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(5.058.434)	(4.312.595)
Egenkapital		**(4.933.434)**	**(4.187.595)**
Anden gæld		114.000	75.000
Langfristede gældsforpligtelser		**114.000**	**75.000**
Bankgæld		17.589.244	18.611.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	106.721
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.246.362	1.246.362
Anden gæld		41.875	863.939
Periodeafgrænsningsposter		110.000	21.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**18.987.481**	**20.849.760**
Gældsforpligtelser		**19.101.481**	**20.924.760**
Passiver		**14.168.047**	**16.737.165**

Going concern	1
Usikkerhed ved indregning og måling	2
Eventualforpligtelser	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(4.312.595)	(4.187.595)
Årets resultat	0	(745.839)	(745.839)
Egenkapital ultimo	**125.000**	**(5.058.434)**	**(4.933.434)**

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at man indenfor en overskuelig periode får afhændet ejendommene på tilfredsstillende vilkår samt opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter og evt. udvidelse i takt med finansieringsbehovet.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets portefølje af ejendomme er værdiansat til kostpris. På grund af den generelle finanskrise og situationen på ejendomsmarkedet i øvrigt, er værdiansættelsen forbundet med betydelig usikkerhed. Dette kan have betydelig indflydelse på værdiansættelsen af varebeholdning.

	2013 kr.	2012 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	6.843	8.780
	6.843	**8.780**

	2013 kr.	2012 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Dagsværdireguleringer	678.857	0
Øvrige finansielle omkostninger	798	1.515
	679.655	**1.515**

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.652.440
Afgange	(1.652.440)
Kostpris ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**

6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Lånet er forrentet med 10,2%. Der er ikke sket afdrag i 2013.

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
7. Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder	47.399.254	46.398.676
Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder	**47.399.254**	**46.398.676**

Selskabets bankforbindelse har en salgsfuldmagt vedrørende selskabets ejendomme indregnet under varebeholdninger.

Regnskabsmæssig værdi af ejendom udgør 12.839 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Salt-Con ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 12.500 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.839 kr.

Ovennævnte ejendomme er tillige stillet til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder.