

Salt-Con Ejendomme ApS
CVR-nr. 29626510

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.06.2015

Dirigent

Navn: Sten Brian Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Salt-Con Ejendomme ApS

Smedegade 23 st.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29626510

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Sten Brian Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Salt-Con Ejendomme 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18.06.2015

Direktion

Sten Brian Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Salt-Con Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Salt-Con Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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

Selskabet har i 2008 udlånt 2.970 t.kr., der i årsrapporten er opført under andre tilgodehavender. Pengedebitorerne er i 2009 gået konkurs. Det er på nuværende tidspunkt usikkert, hvor meget der modtages i dividende. Fordringerne er værdiansat til kurs pari. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender 2.970 t.kr.

Der er i balancen indregnet tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed er 2.512 t.kr. Beløbet er på tidspunktet for årsrapportens underskrivelse endnu ikke indbetalt til selskabet. 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 aflagte under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til ledelsesberetningens afsnit om usædvanlige forhold, hvoraf der fremgår, at pengedebitor er gået konkurs i 2009. Selskabet forsøger via advokatassistance at inddrive fordringerne i Dubai.

Uden det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 2 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af varebeholdninger. Vi er enige i ledelsens beskrivelse.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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

Selskabet har i strid med selskabsloven ikke registreret selskabets anpartshaver i det offentlige ejerregister, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 som følge af betydeligheden ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18.06.2015

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 2014 blev et tilfredsstillende år for Salt-Con Ejendomme ApS. Årets resultat blev et overskud på 495 t.kr. mod et underskud på 209 t.kr. i 2013.

Selskabet arbejder for et fortsat salg af byggegrunde til private. Hovedaktiviteten henvender sig til private bygherrer.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at man inden for en overskuelig periode får afhændet ejendomme og grunde på tilfredsstillende vilkår samt opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter.

Selskabet har i 2008 udlånt 2.970 t.kr., der i årsrapporten er opført under andre tilgodehavender. Pengedebitorerne er i 2009 gået konkurs. Selskabet har siden 2009 via advokatassistance forsøgt at inddrive fordringerne i Dubai. Udviklingen forløber tilfredsstillende i 2015, hvorfor fordringerne er værdiansat til kurs pari.

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 grunde.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg 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 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		500.310	(209.870)
Af- og nedskrivninger		<u>(13.078)</u>	<u>(13.078)</u>
Driftsresultat		487.232	(222.948)
Andre finansielle indtægter	3	11.426	13.946
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.818)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>494.840</u>	<u>(209.002)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>494.840</u>	<u>(209.002)</u>
		<u>494.840</u>	<u>(209.002)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Grunde og bygninger		2.885.454	2.898.532
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.885.454</u>	<u>2.898.532</u>
Anlægsaktiver		<u>2.885.454</u>	<u>2.898.532</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		9.839.129	10.885.844
Varebeholdninger		<u>9.839.129</u>	<u>10.885.844</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.512.403	2.508.839
Andre tilgodehavender		2.969.857	3.079.451
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	21.113	0
Tilgodehavender		<u>5.503.373</u>	<u>5.588.290</u>
Likvide beholdninger		<u>1.450.347</u>	<u>1.591.573</u>
Omsætningsaktiver		<u>16.792.849</u>	<u>18.065.707</u>
Aktiver		<u>19.678.303</u>	<u>20.964.239</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(290.732)</u>	<u>(785.572)</u>
Egenkapital		<u>(165.732)</u>	<u>(660.572)</u>
Anden gæld		<u>153.617</u>	<u>153.617</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>153.617</u>	<u>153.617</u>
Bankgæld		9.148.494	10.604.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.584	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.364.230	10.799.230
Anden gæld		<u>95.110</u>	<u>67.454</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.690.418</u>	<u>21.471.194</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.844.035</u>	<u>21.624.811</u>
Passiver		<u>19.678.303</u>	<u>20.964.239</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(785.572)	(660.572)
Årets resultat	0	494.840	494.840
Egenkapital ultimo	125.000	(290.732)	(165.732)

Noter

1. Going concern

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

2. Usikkerhed ved indregning og måling

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

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt

2014 kr.	2013 kr.
11.426	13.946
11.426	13.946

4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

2014 kr.	2013 kr.
3.818	0
3.818	0

5. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo

Kostpris ultimo

Af- og nedskrivninger primo

Årets afskrivninger

Af- og nedskrivninger ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

Grunde og bygninger kr.
2.990.078
2.990.078
(91.546)
(13.078)
(104.624)
2.885.454

Noter

6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Lånet er opstået i 2014 og lånet er forrentet med 10,2%.

7. Eventualforpligtelser

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

Selskabets pengeinstitutter har stillet garantier for 2.018.125 kr.

Til sikkerhed for egen og koncernforbundne selskabers bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17.000.000 kr. og salgsfuldmagter i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og grunde udgør 12.724.583 kr.

Til sikkerhed for bankgæld og garantiforpligtelser er pantsat likvide beholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af likvide beholdninger udgør 1.450.347 kr.