

---

# SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S

**CVR-nr.: 85149210**

Vestre Strandvej 2  
9990 Skagen

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/11/2025**

---

**Brian Schultz**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S Vestre Strandvej 2 9990 Skagen  e-mailadresse: se-packing@se-packing.dk  CVR-nr.: 85149210 Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnepromenade 26, 4 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1017195383

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 08/11/2025

## Direktion

Mogens Schultz

## Bestyrelse

Brian Schultz

Mogens Schultz

Kaj Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 08/11/2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556  
Lars Birner Sørensen, mne11671  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Posterne, nettoomsætning og andre eksterne omkostninger, er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendom og indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med indtjeningen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter årets regulering af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv., kursregulering på prioritetslån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Selskabsskat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat uanset tidspunktet for hvornår resultatet helt eller delvis medregnes i den skattepligtige indkomst, samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vureres at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder og forventet tomgang.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.152.028</b>	<b>1.156.462</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.152.028</b>	<b>1.156.462</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-227.280	-227.280
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-152.296	-148.074
Andre finansielle omkostninger		-195.553	-237.929
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>576.899</b>	<b>543.179</b>
Skat af årets resultat		-126.900	-119.400
<b>Årets resultat</b>		<b>449.999</b>	<b>423.779</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		449.999	-76.221
<b>I alt</b>		<b>449.999</b>	<b>423.779</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		kr. 12.079.784	kr. 12.307.064
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>12.079.784</b>	<b>12.307.064</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.079.784</b>	<b>12.307.064</b>
Periodeafgrænsningsposter		98.700	97.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>98.700</b>	<b>97.500</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>98.700</b>	<b>97.500</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.178.484</b>	<b>12.404.564</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	500.000	500.000
Overført resultat		982.492	532.493
Forslag til udbytte		0	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.482.492</b>	<b>1.532.493</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.859.700	1.817.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.859.700</b>	<b>1.817.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.496.170	2.789.203
Gæld til banker		2.885.561	3.265.856
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>5.381.731</b>	<b>6.055.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter		295.000	295.000
Gæld til banker		355.000	330.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.400	20.400
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.627.253	2.196.835
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		156.908	157.577
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.454.561</b>	<b>2.999.812</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.836.292</b>	<b>9.054.871</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.178.484</b>	<b>12.404.564</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Skagen.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,5% pr. 30.06.2025 (7,5% pr. 30.06.2024). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 806 t.kr.

De centrale forudsætninger anvendt ved værdiansættelsen er følgende: Tomgang 0% og en leje pr. m2 pr. år på 343 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## 2. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 10 aktier a 50.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i selskabets virksomhedskapital de seneste fem år.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.791.170	295.000	2.496.170	1.316.170
Banklån	3.240.561	355.000	2.885.561	1.465.561
	<b>6.031.731</b>	<b>650.000</b>	<b>5.381.731</b>	<b>2.781.731</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet Toldboden som administrationselskab. 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.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværende med DLR er deponeret ejerpantebrev stort 5.500.000 kr. stillet i bygning på lejet grund. Den regnskabsmæssige værdi udgør 12.080 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er deponeret ejerpantebrev stort 7.800.000 kr. stillet i bygning på lejet grund. De regnskabsmæssige værdi udgør 12.080 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for SE Trading ApS, SE Finans A/S, SE Packing System A/S samt Anpartsselskabet Toldboden's mellemværende med Spar Nord Bank. Kautionen er maksimeret til 47.072 t.kr. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 43.147 t.kr.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024/25</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0