

# **SKAGENSHUS A/S**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/11/2012**

---

**Niels Pedersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SKAGENSHUS A/S  
Svanevej 10  
5690 Tommerup

CVR-nr: 29529442  
Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

**Revisor**

DANSK REVISION ODENSE REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Langelinie 79  
5230 Odense M  
CVR-nr: 82218912

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Skagenshus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 08/11/2012

## **Direktion**

Niels Erik Pedersen

## **Bestyrelse**

Per Jessen

Line Ravn Christiansen

Niels Erik Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i SKAGENSHUS A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SKAGENSHUS A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på den særlige aftale, selskabet har med Finansiell Stabilitet.

Heri indgår aftale om forretning af bankgæld frem til 31. december 2013. Da selskabet ikke inden den 31. december 2011 havde fundet anden finansiering, blev efter aftale alle lejligheder sat til salg. Dette har dog ingen ophævende virkning på låneaftalen, som omtalt ovenstående.

Hvis lejlighederne realiseres til den af mægler udbudte pris, vil selskabet atter være solvent.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense M, 08/11/2012

Per Fogh  
Partner, registreret revisor  
Dansk Revision Odense

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning, køb og salg af fast ejendom samt gennemførelse af byggeprojekter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning af selskabets lejligheder. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Der er sket en væsentlig forbedring i driftsresultatet i forhold til sidste år, men årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Der forventes for det kommende regnskabsår et forbedret driftsresultat før finansielle poster på ca. 1,5 mill.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der er indgået endelig handelsaftale før balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balance

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Beløbet vedrører refusion af selskabsskat fra administrationsselskab, alternativt selskabets eget brug af akkumuleret skattemæssigt underskud i egne fremtidige positive skattepligtige indkomster.

Med baggrund i udarbejdet budget/estimat vil beløbet være anvendt i løbet af ca. 5 år

### Varebeholdninger

Posten indeholder værdien af byggeri til videresalg på balancedagen med fradrag af værdien af solgte enheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning .....		1.630.146	-539.328
Ejendomsomkostninger .....		-269.818	-367.810
Administrationsomkostninger .....		-114.836	-345.597
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.245.492</b>	<b>-1.252.735</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.245.492</b>	<b>-1.252.735</b>
Andre finansielle indtægter .....		763	31.877
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ...		-283.703	-292.125
Andre finansielle omkostninger .....		-1.099.678	-1.148.731
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-137.126</b>	<b>-2.661.714</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-137.126</b>	<b>-2.661.714</b>
Skat af årets resultat .....	1	673.192	-16.815
<b>Årets resultat .....</b>		<b>536.066</b>	<b>-2.678.529</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		536.066	-2.678.529
<b>I alt .....</b>		<b>536.066</b>	<b>-2.678.529</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.666.723	1.111.494
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.666.723</b>	<b>1.111.494</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.666.723</b>	<b>1.111.494</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		27.672.600	27.672.600
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>27.672.600</b>	<b>27.672.600</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	35.323
Periodeafgrænsningsposter .....		35.661	170.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>35.661</b>	<b>205.323</b>
Likvide beholdninger .....		132.329	1.149
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>27.840.590</b>	<b>27.879.072</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>29.507.313</b>	<b>28.990.565</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		-4.286.105	-4.822.171
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-3.286.105</b>	<b>-3.822.171</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		346.758	354.971
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>346.758</b>	<b>354.971</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.773.465	14.773.465
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>14.773.465</b>	<b>14.773.465</b>
Gæld til banker .....		11.932.690	11.927.851
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		220.500	70.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		34.388	33.123
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		4.873.290	4.906.095
Anden gæld .....		612.327	746.672
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.673.195</b>	<b>17.684.300</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>32.446.660</b>	<b>32.457.765</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>29.507.313</b>	<b>28.990.565</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-8.213	11.601
Regulering vedrørende tidligere år	-664.979	5.214
	<b>-673.192</b>	<b>16.815</b>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital Tkr.	Overført resultat Tkr.	Ialt Tkr.
Saldo primo	1.000	-4.822	-3.822
Årets resultat	0	536	536
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>-4.286</b>	<b>-3.286</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gældsforpligtelse forfalder hele beløbet efter 5 år.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er afgivet arbejdsgarantier til en værdi af TDKK 3.522.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 2.500. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 27.673.

## 6. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Miljø-Byg A/S  
Svanevej 10-12  
5690 Tommerup

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 30. nov 2012.