

Skagenshus A/S

CVR-nummer 29529442

Årsrapport 2012/2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den **28. 11. 13**



NIELS PEDERSEN

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Skagenshus A/S
Svanevej 10 - 12
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens
CVR-nummer: 29529442
Regnskabsperiode: 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Bestyrelse

Per Jessen
Line Ravn Fredensborg
Niels Pedersen

Direktion

Niels Pedersen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

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

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli

Tommerup, den 22. oktober 2013

Direktionen:

Niels Pedersen

Bestyrelsen:

Per Jessen

Formand

Line Ravn Fredensborg

Niels Pedersen

2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skagenshus A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skagenshus A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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, at 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 vurderingen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt hele sin kapital og således er omfattet af selskabslovens § 119. Vi henviser til note 6.

Alle lejligheder er sat til salg og hvis lejlighederne realiseres til den af mægler fastsatte udbudte pris, vil selskabet atter være solvent.

Selskabet har en særlig aftale med Finansiell Stabilitet. Heri indgår en aftale om forrentning af bankgæld frem til 31.12.2013. Aftalen med Finansiell Stabilitet er ikke forlænget p.t., men det forventes at Finansiell Stabilitet står bag aftalen, så længe lejlighederne ikke er solgte. Vi henviser til ledelsens beretning om opsigelse af bankaftalen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Odense M, den 22. oktober 2013

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab



Per Fogh

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

For det kommende regnskabsår forventes et uændret driftsresultat før finansielle poster på ca. TDKK 1.400.

Kapitaltab

Alle lejligheder er sat til salg, og hvis lejlighederne bliver realiseret til den af mægler udbudte pris, vil selskabet atter være solvent. Der er ikke solgt enheder i 2012/13. Der er udarbejdet et budget for 2013/14, som udviser et overskud på TDKK 1.400 før finansiering.

Selskabets bankengagement med Finansiell Stabilitet udløber 31.12.2013. Selskabets ledelse forventer dog, at den indgåede aftale forlænges, og at Finansiell Stabilitet står bag selskabet, indtil lejlighederne er solgte.

Selskabets ledelse har ud fra ovenstående forudsætninger ikke ændret på selskabets værdiansættelsesprincipper, og årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Der henvises til note 6.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der er indgået endelig handelsaftale/lejeaftale 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 posteringer 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Som skatteprocent er anvendt 22. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere aktiveret under finansielle anlægsaktiver "udskudt skatteaktiv" er i indeværende regnskabsår flyttet fra finansielle anlægsaktiver og til omsætningsaktiver samtidig med at udskudt skatteforpligtelse er modregnet i beløbet. Det vurderes at give et mere retvisende billede, da det skattemæssige underskud til fremførsel vil kunne modregnes i fremtidige fortjenester på salg af ejendommene og fremtidige driftsoverskud og kunne forventes at realiseres indenfor en tidshorisont på 3-5 år.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2012/13 DKK	2011/12 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Nettoomsætning	1.635.597	1.630
	Omkostninger forbundet med udlejning	-142.008	-270
	Andre eksterne omkostninger	-58.161	-115
	Bruttofortjeneste	1.435.428	1.245
	Finansielle indtægter	428	1
1	Finansielle omkostninger	-1.319.776	-1.383
	Resultat før skat	116.080	-137
2	Skat af årets resultat	-150.421	673
	Årets resultat	-34.341	536
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	-4.286.105	-4.822
	Årets resultat	-34.341	536
	Til disposition i alt	-4.320.447	-4.286
	Overført resultat ultimo	-4.320.447	-4.286
	Resultatdisponering i alt	-4.320.447	-4.286

Note	Balance	2012/13 DKK	2011/12 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Andre tilgodehavender	0	1.667
	Finansielle anlægsaktiver	0	1.667
	Anlægsaktiver i alt	0	1.667
	Ejendomme og lejligheder	27.672.600	27.673
	Varebeholdninger	27.672.600	27.673
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.987	0
3	Udskudte skatteaktiver	1.161.909	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.000	36
	Tilgodehavender	1.180.896	36
	Likvide beholdninger	2.921	132
	Omsætningsaktiver i alt	28.856.417	27.841
	Aktiver i alt	28.856.417	29.507

Note	Balance	2012/13 DKK	2011/12 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	-4.320.447	-4.286
4	Egenkapital i alt	-3.320.447	-3.286
	Hensættelser til udskudt skat	0	347
	Hensatte forpligtelser	0	347
	Gæld til realkreditinstitutter	14.773.465	14.773
5	Langfristede gældsforpligtelser	14.773.465	14.773
	Kreditinstitutter	11.977.195	11.933
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	628.553	645
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.495	34
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.596.655	4.873
	Anden gæld	187.500	187
	Kortfristede gældsforpligtelser	17.403.399	17.673
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	32.176.864	32.793
	Passiver i alt	28.856.417	29.507
6	Usikkerheder om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012/13	2011/12		
	DKK	1.000 DKK		
1	Finansielle omkostninger			
	Renter tilknyttede virksomheder	141.000	284	
	Andre finansielle omkostninger	1.178.776	1.100	
	Finansielle omkostninger i alt	1.319.776	1.383	
2	Skat af årets resultat			
	Regulering af udskudt skat	30.848	-8	
	Regulering af tidl. års skat	119.573	-665	
	Skat af årets resultat i alt	150.421	-673	
3	Udskudte skatteaktiver			
	Udskudte skatteaktiver, primo	1.683.957	0	
	Årets ændring i udskudte skatteaktiver	-175.290	0	
	Overført fra udskudt skatteforpligtelse	-346.758	0	
	Udskudte skatteaktiver i alt	1.161.909	0	
4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.000	-4.286	-3.286
	Årets resultat	0	-34	-34
	Egenkapital ultimo	1.000	-4.320	-3.320

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1 eller multipla heraf.

5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	15.040.000	15.040

6 Usikkerheder om going concern

Selskabet forventer at der snart kommer gang i salget af lejlighederne samt at nuværende kreditfaciliteter kan fastholdes. På baggrund af disse forventninger til fremtiden aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

Noter	2012/13	2011/12
	DKK	1.000 DKK

7 Eventualforpligtelser

Der er afgivet arbejdsgarantier til en værdi af TDKK 3.522.

Herudover har selskabets ejer samt NP Holding A/S afgivet tilbagetrædelseserklæringer.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for NP Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommene med nom. TDKK 2.500. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 27.673. Herudover er der pantsætningsforbud.