

P. Skousen Ejendomsanpartsselskab Svendborg

CVR-nr. 56 34 46 16

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.13

Kaj Mortensen
Dirigent



Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

P. Skousen Ejendomsanpartsselskab Svendborg
Trekanten 1
6500 Vojens
Hjemsted: Haderslev
CVR-nr.: 56 34 46 16

Direktion

Henrik Hundebøl Skousen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank/Fjordbank Mors

Modervirksomhed

Preben Søes Skousen Holding ApS, Haderslev

Associeret virksomhed

P. Skousen Køkkener ApS, Haderslev, Haderslev

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for P. Skousen Ejendomsanpartsselskab Svendborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 27. maj 2013

Direktionen

Henrik Hundebøl Skousen

Til kapitalejeren i P. Skousen Ejendomsanpartsselskab Svendborg

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for P. Skousen Ejendomsanpartsselskab Svendborg for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert om der kan realiseres aktiver, herunder ejendomme i koncernen til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år. Målingen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på t.DKK 2.382 er dermed forbunden med en vis usikkerhed. Ledelsen bedømmer, at det er realisabelt og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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.

Haderslev, den 27. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Andersen
Statsaut. revisor

Søren Mikkelsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste med salg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 318.719 mod DKK 463.236 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.248.390.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der henvises i øvrigt til årsrapportens note 1

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2012 DKK	2011 DKK
	387.203	678.761
Bruttofortjeneste		
	387.203	678.761
Resultat før af- og nedskrivninger		
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	-12.666
	387.203	666.095
Resultat af primær drift		
2 Andre finansielle indtægter	137.963	121.096
3 Andre finansielle omkostninger	-100.892	-170.670
	37.071	-49.574
Finansielle poster i alt		
	424.274	616.521
Resultat før skat		
4 Skat af årets resultat	-105.555	-153.285
	318.719	463.236
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Øvrige lovpligtige reserver	0	-9.500
Overført resultat	318.719	472.736
	318.719	463.236
I alt		

	31.12.12	31.12.11
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	11.800.000	11.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	11.800.000	11.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	115.200	126.250
Finansielle anlægsaktiver i alt	115.200	126.250
Anlægsaktiver i alt	11.915.200	11.926.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.382.351	2.029.575
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.000.000	3.000.000
Andre tilgodehavender	170.399	196.291
Tilgodehavender i alt	5.552.750	5.225.866
Likvide beholdninger	5.429	12.834
Omsætningsaktiver i alt	5.558.179	5.238.700
Aktiver i alt	17.473.379	17.164.950

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Øvrige lovpligtige reserver	1.754.251	1.754.251
	Overført resultat	6.294.139	5.975.420
5	Egenkapital i alt	8.248.390	7.929.671
	Hensættelser til udskudt skat	1.582.229	1.522.464
	Andre hensatte forpligtelser	3.000.000	3.000.000
	Hensatte forpligtelser i alt	4.582.229	4.522.464
	Gæld til realkreditinstitutter	3.818.755	4.136.894
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.818.755	4.136.894
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	317.668	311.197
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	122.689	105.806
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.300	0
	Selskabsskat	45.790	93.552
	Anden gæld	294.558	65.366
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	824.005	575.921
	Gældsforpligtelser i alt	4.642.760	4.712.815
	Passiver i alt	17.473.379	17.164.950
7	Eventualforpligtelser		
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
	Nærtstående parter		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet og koncernen har en meget stram likviditet.

Tidligere hovedaktionær Preben Søes Skousen, som løbende har understøttet koncernen med likviditet, er afdøet ved døden i januar 2013.

I samarbejde med kreditgivere og et fortsat intensiveret salgsarbejde med koncernejendomme, sammenholdt med arvingenes lovning om fortsat støtte i minimum de kommende 12 måneder, forventes på sigt en forbedret likviditet i koncernen.

	2012	2011
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	135.900	117.306
Øvrige finansielle indtægter	2.063	3.790
I alt	137.963	121.096

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	10.171
Øvrige finansielle omkostninger	100.892	160.499
I alt	100.892	170.670

4. Skatter

Årets aktuelle skat	45.790	93.552
Årets udskudte skat	59.765	59.733
I alt	105.555	153.285

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovplig- tige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>			
Saldo pr. 01.01.11	200.000	1.763.751	5.502.684
Forslag til resultatdisponering	0	-9.500	472.736
Saldo pr. 31.12.11	200.000	1.754.251	5.975.420

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	200.000	1.754.251	5.975.420
Forslag til resultatdisponering	0	0	318.719
Saldo pr. 31.12.12	200.000	1.754.251	6.294.139

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	317.668	2.591.434	4.136.423	4.448.091

7. Eventualforpligtelser

Ingen.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.136 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.800, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for koncernens gæld til Nykredit Bank A/S.

9. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.