

# **P. Skousen Ejendomsanpartsselskab Svendborg**

CVR-nr. 56 34 46 16

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.07.14

Kaj Mortensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**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

---

**Modervirksomhed**

---

Preben Søes Skousen Holding ApS, Haderslev

---

**Associeret virksomhed**

---

P. Skousen Køkkener ApS, Haderslev

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for P. Skousen Ejendomsanpartsselskab Svendborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Koncernes aktiviteter er under afvikling, og selskabets driftsaktiviteter må afvikles. På baggrund heraf er anvendt regnskabspraksis ændret til brug af nettorealiseringsværdier. Klassifikation og opstilling samt indregning og måling af aktiver og passiver er tilpasset hertil.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 4. juli 2014

**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 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er ændret til brug af nettorealisationstværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

### **ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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 4. juli 2014

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som nævnt i ledelsespåtegningen er selskabets driftsaktiviteter og hele koncernen under afvikling, idet ledelsen har besluttet, at søge gennemført en kontrolleret afvikling af koncernens ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealiseringsværdier.

Koncernens ejendomme er optaget i balancen til skønnede salgsværdier opgjort med basis i en afkastbaseret model. I de tilfælde, hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom, er denne dog anvendt.

Ejendomsværdierne er fastsat under hensyntagen til nugældende markedsvilkår og under forudsætning af en kontrolleret salgsproces, der giver et optimalt resultat for selskabet.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 367.743 mod DKK 318.719 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.616.133.

På grundlag af ovenstående forhold har ledelsen besluttet at søge selskabet likvideret, idet det må anses for umuligt at reetablere kapitalen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note		2013 DKK	2012 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>408.512</b>	<b>387.203</b>
1	Andre finansielle indtægter	200.113	137.963
	Andre finansielle omkostninger	-139.775	-100.892
	<b>Resultat før skat</b>	<b>468.850</b>	<b>424.274</b>
2	Skat af årets resultat	-101.107	-105.555
	<b>Årets resultat</b>	<b>367.743</b>	<b>318.719</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	367.743	318.719
	<b>I alt</b>	<b>367.743</b>	<b>318.719</b>

	31.12.13	31.12.12
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	11.800.000	11.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.800.000</b>	<b>11.800.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	115.200	115.200
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>115.200</b>	<b>115.200</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.915.200</b>	<b>11.915.200</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.113.140	2.382.351
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.000.000	3.000.000
Andre tilgodehavender	163.988	170.064
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.277.128</b>	<b>5.552.415</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.102</b>	<b>5.429</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.333.230</b>	<b>5.557.844</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.248.430</b>	<b>17.473.044</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Øvrige lovpligtige reserver	1.754.251	1.754.251
	Overført resultat	6.661.882	6.294.139
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.616.133</b>	<b>8.248.390</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.624.879	1.582.229
	Andre hensatte forpligtelser	3.000.000	3.000.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.624.879</b>	<b>4.582.229</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.249.500	3.818.755
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.249.500</b>	<b>3.818.755</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	429.268	317.668
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	119.807	122.689
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.970	43.300
	Selskabsskat	58.457	45.790
	Anden gæld	53.416	294.223
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>757.918</b>	<b>823.670</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.007.418</b>	<b>4.642.425</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.248.430</b>	<b>17.473.044</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser

8 Nærtstående parter

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at selskabets driftsaktiviteter afvikles.

**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****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

**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**

Aktiver indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger.

Realisationsværdier for ejendommene er fastsat til skønnede salgspriser opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model. I de tilfælde hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom er denne dog anvendt.

Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til en passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommenes karakter og vedligeholdelsesstand.

**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 med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **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. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

	2013	2012
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	197.912	135.900
Øvrige finansielle indtægter	2.201	2.063
I alt	200.113	137.963

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	58.457	45.790
Årets udskudte skat	42.650	59.765
I alt	101.107	105.555

### 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovplig- tigelte reserver	Overført resultat
-------------	----------------------	-------------------------------------	----------------------

#### *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

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	200.000	1.754.251	6.294.139
Forslag til resultatdisponering	0	0	367.743
Saldo pr. 31.12.13	200.000	1.754.251	6.661.882

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	429.268	3.722.222	5.678.768	4.136.423

**5. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.679 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev 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.

**7. Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.

**8. Nærtstående parter**

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Preben Søes Skousen Holding ApS, Haderslev

Kapitalejer