

P & N Strandvænget A/S

CVR-nummer 15 04 83 28

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. april 2013



Jesper Gubi Brix
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

P & N Strandvænget A/S
Århusvej 115
8960 Randers SØ

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive udlejning af fast ejendom.

Bestyrelse

Britt Bisgaard Nielsen
Jesper Gubi Brix
Jens Nielsen
Leif Schlütter

Direktion

Britt Bisgaard Nielsen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
Transportcenter Grenaa A/S

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for P & N Strandvænget 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 18. april 2013

Direktionen:



Britt Bisgaard Nielsen

Bestyrelsen:




Britt Bisgaard Nielsen




Jesper Gubi Brix



Leif Schlutter



Jens Nielsen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i P & N Strandvænget A/S

Vi har revideret årsregnskabet for P & N Strandvænget A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 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, 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 18. april 2013

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Jens Arnstrup

Statsautoriseret revisor

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige

Anvendt regnskabspraksis

transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, forsikringer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	33 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

	2012	2011
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	4.039.053	4.483
Personaleomkostninger	-500.000	-550
Afskrivninger, anlægsaktiver	-960.888	-1.200
Resultat før finansielle poster	2.578.165	2.733
Finansielle indtægter	93.290	80
Finansielle omkostninger	-1.062.518	-1.210
Resultat før skat	1.608.938	1.603
Skat af årets resultat	-402.234	-401
Årets resultat	1.206.704	1.202
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat primo	5.545.475	5.979
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	-584.724	-1.635
Årets resultat	1.206.704	1.202
Til disposition i alt	6.167.455	5.545
Udlodning af udbytte	5.000.000	0
Overført resultat ultimo	1.167.455	5.545
Resultatdisponering i alt	6.167.455	5.545

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
1	Grunde og bygninger	44.450.425	44.782
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	531.840	0
	Materielle anlægsaktiver	44.982.264	44.782
	Andre værdipapirer og kapitalandele	51.375	51
	Finansielle anlægsaktiver	51.375	51
	Anlægsaktiver i alt	45.033.639	44.834
	Handelsvarer	326.000	326
	Varebeholdninger	326.000	326
	Tilgodehavender fra salg	10.230	96
	Tilgodehavender tilknyttet virksomhed	1.905.964	1.785
	Ansvarligt lån (forfald efter 1 år)	15.000.000	15.000
	Tilgodehavender	16.916.194	16.880
	Likvide beholdninger	488.717	491
	Omsætningsaktiver i alt	17.730.911	17.698
	Aktiver i alt	62.764.551	62.532

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	15.940.185	15.940
	Overført resultat	1.167.455	5.545
	Foreslået udbytte	5.000.000	0
3	Egenkapital i alt	22.607.641	21.986
	Hensættelser til udskudt skat	7.110.534	7.043
	Hensatte forpligtelser	7.110.534	7.043
	Gæld til realkreditinstitutter	22.295.428	24.019
4	Langfristede gældsforpligtelser	22.295.428	24.019
	Gæld til realkreditinstitutter	1.660.000	1.409
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.288	202
	Selskabsskat	140.050	0
	Anden gæld	8.882.609	7.873
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.750.948	9.484
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	40.156.910	40.546
	Passiver i alt	62.764.551	62.532
5	Eventualforpligtelser		
6	Leje- og leasingforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012		2011		
	DKK		1.000 DKK		
1 Grunde og bygninger					
Kostpris 1. januar	36.449.998		34.034		
Tilgang i årets løb	624.502		2.416		
Afgang i årets løb	0		0		
Kostpris 31. december	<u>37.074.500</u>		<u>36.450</u>		
Opskrivninger 1. januar	31.685.938		31.686		
Årets opskrivninger	0		0		
Opskrivninger 31. december	<u>31.685.938</u>		<u>31.686</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-23.353.594		-22.153		
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0		0		
Årets af- og nedskrivninger	-956.418		-1.200		
Afskrivninger 31. december	<u>-24.310.013</u>		<u>-23.354</u>		
Grunde og bygninger i alt	<u>44.450.425</u>		<u>44.782</u>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar					
Kostpris 1. januar	0		0		
Tilgang i årets løb	536.309		0		
Afgang i årets løb	0		0		
Kostpris 31. december	<u>536.309</u>		<u>0</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar	0		0		
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0		0		
Årets af- og nedskrivninger	-4.469		0		
Afskrivninger 31. december	<u>-4.469</u>		<u>0</u>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>531.840</u>		<u>0</u>		
3 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi-	for op-	resultat	udbytte	
	tal	skrivninger			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	15.940	5.545	0	21.986
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	0	-585	0	-585
Årets resultat	0	0	-3.793	5.000	1.207
Egenkapital ultimo	<u>500</u>	<u>15.940</u>	<u>1.167</u>	<u>5.000</u>	<u>22.608</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser					
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år			15.848.000		18.475

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Leje- og leasingforpligtelser

Der er indgået huslejeaftaler for i alt tkr. 20 pr. mdr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til kreditinstitut tkr. 9.994, er der udstedt ejerpantebreve på tkr. 13.030 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 44.450.

Herudover er ejerpantebreve tkr. 13.030 med pant i grunde og bygninger lagt til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Selvskyldnerkaution overfor koncernselskaber tkr. 19.725

Selvskyldnerkaution overfor 3. mand tkr. 44.977

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring på 15 mio. kr. overfor 3. mand.