

P & N Strandvænget A/S

CVR-nummer 15 04 83 28

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. februar 2014



Jesper Brix
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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
8940 Randers SV

Hovedaktivitet

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

Bestyrelse

Britt Bisgaard Nielsen
Jesper 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 Internt årsregnskab for 2013.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraxis beskrevne begrebsramme.

Det er vor opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Randers, 26. februar 2014

Direktionen:



Britt Bisgaard Nielsen

Bestyrelsen:



Britt Bisgaard Nielsen



Jens Nielsen



Jesper Brix



Leif Schlütter

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ledelsen i P & N Strandvænget A/S

Vi har revideret årsregnskabet for P & N Strandvænget A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 26. februar 2014

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Jens Amstrup
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 omfatter årets huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 nettosalgpris 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 måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld 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 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.

Note	Resultatopgørelse	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	6.993.035	4.039
	Personaleomkostninger	-500.000	-500
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.025.239	-961
	Resultat før finansielle poster	5.467.796	2.578
	Finansielle indtægter	349.295	93
	Finansielle omkostninger	-1.385.660	-1.063
	Resultat før skat	4.431.431	1.609
	Skat af årets resultat	-1.107.857	-402
	Årets resultat	3.323.574	1.207
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	1.167.455	5.545
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	1.029.476	-585
	Opløsning opskrivningshenlæggelse	3.000.000	0
	Årets resultat	3.323.574	1.207
	Til disposition i alt	8.520.505	6.167
	Udlodning af udbytte	0	5.000
	Overført resultat ultimo	8.520.505	1.167
	Resultatdisponering i alt	8.520.505	6.167

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
1	Grunde og bygninger	40.760.455	44.450
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	478.212	532
	Materielle anlægsaktiver	41.238.666	44.982
	Andre værdipapirer og kapitalandele	100.000	51
	Finansielle anlægsaktiver	100.000	51
	Anlægsaktiver i alt	41.338.666	45.034
	Handelsvarer	326.000	326
	Varebeholdninger	326.000	326
	Tilgodehavender fra salg	455.028	10
	Tilgodehavender tilknyttet virksomhed	11.144.945	1.906
	Ansvarligt lån (forfald efter 1 år)	15.000.000	15.000
	Tilgodehavender	26.599.973	16.916
	Likvide beholdninger	489.095	489
	Omsætningsaktiver i alt	27.415.068	17.731
	Aktiver i alt	68.753.734	62.765

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	20.780.885	15.940
	Overført resultat	8.520.505	1.167
	Foreslået udbytte	0	5.000
3	Egenkapital i alt	29.801.390	22.608
	Hensættelser til udskudt skat	4.098.000	7.111
	Hensatte forpligtelser	4.098.000	7.111
	Gæld til realkreditinstitutter	25.452.828	22.295
4	Langfristede gældsforpligtelser	25.452.828	22.295
	Gæld til realkreditinstitutter	1.700.000	1.660
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	68
	Selskabsskat	1.762.900	140
	Anden gæld	5.916.617	8.883
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.401.517	10.751
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	38.952.344	40.157
	Passiver i alt	68.753.734	62.765
5	Eventualforpligtelser		
6	Leje- og leasingforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012			
	DKK	1.000 DKK			
1 Grunde og bygninger					
Kostpris 1. januar	37.074.500	36.450			
Tilgang i årets løb	567.736	625			
Afgang i årets løb	-6.260.450	0			
Kostpris 31. december	<u>31.381.785</u>	<u>37.074</u>			
Opskrivninger 1. januar	31.685.938	31.686			
Årets opskrivninger	5.000.000	0			
Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger	-4.000.000	0			
Opskrivninger 31. december	<u>32.685.938</u>	<u>31.686</u>			
Af- og nedskrivninger 1. januar	-24.310.013	-23.354			
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.974.354	0			
Årets af- og nedskrivninger	-971.610	-956			
Afskrivninger 31. december	<u>-23.307.269</u>	<u>-24.310</u>			
Grunde og bygninger i alt	<u>40.760.455</u>	<u>44.450</u>			
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar					
Kostpris 1. januar	536.309	0			
Tilgang i årets løb	0	536			
Kostpris 31. december	<u>536.309</u>	<u>536</u>			
Af- og nedskrivninger 1. januar	-4.469	0			
Årets af- og nedskrivninger	-53.628	-4			
Afskrivninger 31. december	<u>-58.097</u>	<u>-4</u>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>478.212</u>	<u>532</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	1.167	5.000	22.607
Udbetalt udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	0	1.029	0	1.029
Opløsning af opskrivning	0	-3.000	3.000	0	0
Årets opskrivning	0	3.900	0	0	3.900
Ændring af udskudt skat	0	3.941	0	0	3.941
Årets resultat	0	0	3.324	0	3.324
Egenkapital ultimo	<u>500</u>	<u>20.781</u>	<u>8.521</u>	<u>0</u>	<u>29.801</u>

Noter	2013	2012
	DKK	1.000 DKK

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	19.056.000	15.848
--	------------	--------

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 bankgæld tkr. 9.958, er der udstedt ejerpantebreve på tkr. 13.030 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 40.760.

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

Selvskyldnerkaution overfor koncernselskaber tkr. 20.612

Selvskyldnerkaution overfor 3. mand tkr. 38.295.

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