

Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS

Rødspættevej 6
9990 Skagen

CVR-nr. 32 27 06 89

Årsrapport for 2012
4. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Skagen den 16 / 4 2013

dirigent

Aksel Groth

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2012	8
Balance 31. december 2012	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

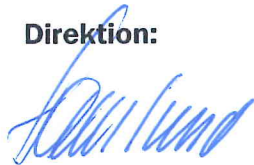
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 5. marts 2013

Direktion:



Hans Sund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS for regnskabsåret 1. januar – 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, 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 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 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

Kalundborg, den 5. marts 2013

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma

Steffen Møller Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS
Rødspættevej 6
9990 Skagen

CVR-nr. 32 27 06 89

Hjemstedskommune: Frederikshavn

Direktion

Hans Sund

Revision

SMJ Revision
v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen
Bredgade 39
4400 Kalundborg

Bank

Spar Nord Bank A/S
Sct. Laurentii Vej 36
9990 Skagen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning og administration af ejendommen Rødspættevej 6, Skagen.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 279, hvilket er en forbedring på tkr. 21 i forhold til underskuddet på tkr. 300 i 2011.

Resultatet og den økonomiske udvikling har ikke levet op til forventningerne og betragtes som utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et forbedret resultat for 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 25%.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sund Holding Skagen ApS og søsterselskaberne Pakhuset Skagen A/S og Ejendomsselskabet Jakobs ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomster, uanset om disse er positive eller negative.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsespris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som den opskrevne værdi, fordeles lineært over aktivets forventede brugstid, der udgør 50 år.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 er således målt 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. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	Note	2012	2011
			tkr.
Bruttofortjeneste		746.520	715
Afskrivninger		411.912	412
Resultat før finansielle poster		334.608	303
Finansielle omkostninger	1	706.247	703
Resultat før skat		-371.639	-400
Skat af årets resultat		-92.909	-100
Årets resultat		-278.730	-300
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-278.730	-300
Disponeret		-278.730	-300

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2012</u>	<u>2011</u> tkr.
Grunde og bygninger	<u>19.040.838</u>	<u>19.453</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>19.040.838</u>	<u>19.453</u>
Anlægsaktiver	<u>19.040.838</u>	<u>19.453</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	85.682	50
Periodeafgrænsningsposter	<u>36.226</u>	<u>29</u>
Tilgodehavender	<u>121.908</u>	<u>80</u>
Omsætningsaktiver	<u>121.908</u>	<u>80</u>
Aktiver	<u>19.162.746</u>	<u>19.532</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012	2011
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		1.574.765	1.853
Værdiregulering finansielle instrumenter		-493.831	-421
Egenkapital	2	1.205.934	1.558
Udskudt skat		1.091.277	1.123
Hensatte forpligtelser		1.091.277	1.123
Prioritetsgæld		10.105.106	10.778
Gæld til tilknyttede selskaber		2.116.051	2.254
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.221.157	13.031
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		822.831	775
Mellemregning tilknyttet selskab		2.558.600	1.877
Mellemregning selskabsdeltager		482.616	483
Afledte finansielle instrumenter		658.442	561
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	31
Anden gæld		109.388	94
Kortfristede gældsforpligtelser		4.644.377	3.820
Gældsforpligtelser		16.865.534	16.851
Passiver		19.162.746	19.532
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u> tkr.
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede selskaber	83.448	56
Andre finansielle omkostninger	622.799	646
	<u>706.247</u>	<u>703</u>

	<u>1. januar 2012</u>	<u>Årets bevægelse</u>	<u>Resultat- fordeling</u>	<u>31. december 2012</u>
2 Egenkapital				
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	1.853.495	0	-278.730	1.574.765
Værdireg. fin.instrumenter	-420.580	-73.251	0	-493.831
	<u>1.557.915</u>	<u>-73.251</u>	<u>-278.730</u>	<u>1.205.934</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 9.059 til betaling efter 5 år.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor tkr. 11.021 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 19.041.

Til sikkerhed for eget og tilknyttede selskabers bankmellemværende er deponeret ejerpantebreve tkr. 6.000 med pant i bygning beliggende Rødspættevej 6, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 19.041.