



Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS

Rødspættevej 6
9990 Skagen

CVR-nr. 32 27 06 89

Årsrapport for 2013
5. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26/5 2014

dirigent

Hans Sund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2013	9
Balance 31. december 2013	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 2. marts 2014

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 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, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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 – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2. marts 2014

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, der udlejes til søsterselskab.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 238, hvilket er en forbedring på tkr. 41 i forhold til underskuddet på tkr. 279 i 2012.

Resultatet og den økonomiske udvikling svarer til forventningerne og betragtes i det lys som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et uændret resultat for 2014.

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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	2013	2012
			tkr.
Bruttofortjeneste		750.883	747
Afskrivninger		411.912	412
Resultat før finansielle poster		338.971	335
Finansielle omkostninger	1	690.733	706
Resultat før skat		-351.762	-372
Skat af årets resultat		-113.814	-93
Årets resultat		-237.948	-279
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-237.948	-279
Disponeret		-237.948	-279

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		tkr.
Grunde og bygninger	<u>18.628.926</u>	<u>19.041</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>18.628.926</u>	<u>19.041</u>
Anlægsaktiver	<u>18.628.926</u>	<u>19.041</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	125.736	86
Periodeafgrænsningsposter	<u>43.112</u>	<u>36</u>
Tilgodehavender	<u>168.848</u>	<u>122</u>
Omsætningsaktiver	<u>168.848</u>	<u>122</u>
Aktiver	<u>18.797.774</u>	<u>19.163</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013	2012
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		1.336.817	1.575
Værdiregulering finansielle instrumenter		-347.849	-494
Egenkapital	2	1.113.968	1.206
Udskudt skat		1.154.932	1.091
Hensatte forpligtelser		1.154.932	1.091
Gæld til realkreditinstitutter		9.411.664	10.105
Gæld til tilknyttede selskaber		1.977.200	2.116
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.388.864	12.221
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		847.232	823
Gæld til tilknyttet virksomhed		3.230.991	2.559
Gæld til virksomhedsdeltager		482.616	483
Afledte finansielle instrumenter		460.727	658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	13
Anden gæld		105.944	109
Kortfristede gældsforpligtelser		5.140.010	4.644
Gældsforpligtelser		16.528.874	16.866
Passiver		18.797.774	19.163
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		tkr.
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede selskaber	109.251	83
Andre finansielle omkostninger	581.482	623
	<u>690.733</u>	<u>706</u>

2 Egenkapital

	<u>1. januar 2013</u>	<u>Årets bevægelse</u>	<u>Resultat- fordeling</u>	<u>31. december 2013</u>
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	1.574.765	0	-237.948	1.336.817
Værdireg. fin.instrumenter	-493.831	145.982	0	-347.849
	<u>1.205.934</u>	<u>145.982</u>	<u>-237.948</u>	<u>1.113.968</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 1 år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld realkreditinstitutter	10.115.709	704.045	9.411.664	6.646.265
Gæld tilknyttet selskab	2.120.387	143.187	1.977.200	1.467.743
	<u>12.236.096</u>	<u>847.232</u>	<u>11.388.864</u>	<u>8.114.008</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor tkr. 10.336 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 18.629.

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. 18.629.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Sund Holding Skagen ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.