

Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

# Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS

Rødspættevej 6  
9990 Skagen

CVR-nr. 32 27 06 89

Årsrapport for 2014  
6. regnskabsår

## Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/5 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Sund'.

dirigent

Hans Sund

## Indholdsfortegnelse

Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab 2014**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2014	9
Balance 31. december 2014	10
Noter til årsregnskabet	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 20. marts 2015

**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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

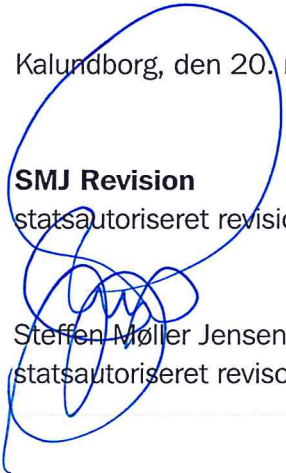
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 20. marts 2015

### **SMJ Revision**

statsautoriseret revisionsfirma

A large, circular, handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Steffen Møller Jensen', is written over the text of the firm and the signatory.

Steffen Møller Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS Rødspættevej 6 9990 Skagen  CVR-nr. 32 27 06 89  Hjemstedskommune: Frederikshavn
<b>Direktion</b>	Hans Sund
<b>Revision</b>	SMJ Revision v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen Bredgade 39 4400 Kalundborg
<b>Bank</b>	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. 232, hvilket er på niveau med tidligere år.

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

### Den forventede udvikling

Der forventes et uændret resultat for 2015.

### 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 2014 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 med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 50 år.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 23,5%.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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	2014	2013
			tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>784.340</b>	<b>751</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		411.912	412
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>372.428</b>	<b>339</b>
Finansielle omkostninger	1	753.498	691
<b>Resultat før skat</b>		<b>-381.070</b>	<b>-352</b>
Skat af årets resultat		-149.491	-114
<b>Årets resultat</b>		<b>-231.579</b>	<b>-238</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-231.579	-238
<b>Disponeret</b>		<b>-231.579</b>	<b>-238</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	2014	2013
	<u>          </u>	<u>          </u>
		tkr.
Grunde og bygninger	18.217.014	18.629
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.217.014</b>	<b>18.629</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>18.217.014</b>	<b>18.629</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	200.702	126
Periodeafgrænsningsposter	50.000	43
<b>Tilgodehavender</b>	<b>250.702</b>	<b>169</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>250.702</b>	<b>169</b>
<b>Aktiver</b>	<b>18.467.716</b>	<b>18.798</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2014	2013
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		1.105.238	1.337
Værdiregulering finansielle instrumenter		-371.092	-348
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>859.146</b>	<b>1.114</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.205.026	1.155
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.205.026</b>	<b>1.155</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.067.927	9.412
Gæld til tilknyttede selskaber		1.841.060	1.977
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>10.908.987</b>	<b>11.389</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	671.276	847
Gæld til tilknyttet virksomhed		3.739.827	3.231
Gæld til virksomhedsdeltagere		482.616	483
Afledte finansielle instrumenter		485.088	461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.249	13
Anden gæld		102.500	106
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.494.556</b>	<b>5.140</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.403.543</b>	<b>16.529</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.467.716</b>	<b>18.798</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Noter

	2014	2013
		tkr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	131.730	109
Andre finansielle omkostninger	621.768	581
	<b>753.498</b>	<b>691</b>

## 2 Egenkapital

	1. januar 2014	Årets bevægelse	Resultat- fordeling	31. december 2014
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	1.336.817	0	-231.579	1.105.238
Værdiregulering finansielle instrumenter	-347.849	-23.243	0	-371.092
	<b>1.113.968</b>	<b>-23.243</b>	<b>-231.579</b>	<b>859.146</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld realkreditinstitutter	9.598.678	530.751	9.067.927	6.646.265
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.981.585	140.525	1.841.060	1.467.743
	<b>11.580.263</b>	<b>671.276</b>	<b>10.908.987</b>	<b>8.114.008</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor tkr. 9.803 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 18.217.

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. 18.217.

## 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.