

# **ANPARTSSELSKABET TOLDBODEN**

Vestre Strandvej 2  
9990 Skagen

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**04/11/2017**

---

**Brian Schultz**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ANPARTSSELSKABET TOLDBODEN Vestre Strandvej 2 9990 Skagen  Telefonnummer: 98441422 e-mailadresse: se-packing@se-packing.dk  CVR-nr: 11827330 Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bankaktieselskab Sct. Laurentiivej 36 9990 Skagen DK Danmark
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gøteborgvej 18 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017195383

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01. juli 2016 - 30. juni 2017 for Anpartsselskabet Toldboden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 04/11/2017

## Direktion

Mogens Schultz

## Bestyrelse

Louise Henriette Schultz

Jakob Troels Schultz

Mogens Schultz

Rasmus Secher Schultz

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ANPARTSSELSKABET TOLDBODEN

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ANPARTSSELSKABET TOLDBODEN for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 04/11/2017

Lars Birner Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom og eje kapitalandele.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Der udarbejdes ikke, med hjemmel i årsregnskabslovens § 110, stk. 1, koncernregnskab.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes fremover under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Ændringen har ikke effekt på regnskabet.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Resultatopgørelse

## Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

## Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendom og indregnes i

resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætninge indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger samt salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Selskabsskat**

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat uanset tidspunktet for hvornår resultatet helt eller delvis medregnes i den skattepligtige indkomst, samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, der ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder og forventet tomgang.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>296.695</b>	<b>334.656</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-60.000	-45.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>236.695</b>	<b>289.656</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver .....		-13.522	-113.431
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		2.684.944	-570.460
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		0	5.512
Andre finansielle indtægter .....		0	434
Øvrige finansielle omkostninger .....		-64.473	-66.291
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.843.644</b>	<b>-454.580</b>
Skat af årets resultat .....		-40.500	6.500
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.803.144</b>	<b>-448.080</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		2.684.944	-570.460
Overført resultat .....		-381.800	-377.620
<b>I alt</b> .....		<b>2.803.144</b>	<b>-448.080</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		4.718.107	4.778.107
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>4.718.107</b>	<b>4.778.107</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		25.568.490	22.879.446
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.568.490</b>	<b>22.879.446</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.286.597</b>	<b>27.657.553</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	273.483
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.286.597</b>	<b>27.657.553</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		20.426.825	17.741.881
Overført resultat .....		6.267.208	6.649.008
Forslag til udbytte .....		500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>27.344.033</b>	<b>24.540.889</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		773.400	763.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>773.400</b>	<b>763.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.897.336	1.975.045
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.897.336</b>	<b>1.975.045</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		95.850	93.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		19.125	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		107.627	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		49.226	57.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>271.828</b>	<b>378.319</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.169.164</b>	<b>2.353.364</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.286.597</b>	<b>27.657.553</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	<b>Registreret kapital mv.  kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode  kr.</b>	<b>Overført resultat  kr.</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen  kr.</b>	<b>I alt  kr.</b>
Egenkapital, primo .....	150.000	17.741.881	6.649.008	500.000	25.040.889
Betalt udbytte .....				-500.000	-500.000
Årets resultat .....		2.684.944	-381.800	500.000	2.803.144
Egenkapital, ultimo .....	150.000	20.426.825	6.267.208	500.000	27.344.033

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,0% pr. 30.06.2017 (6% pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 466 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Som følge af investeringsejendommens beliggenhed, er der for ejendommen en liebhaverværdi, som imidlertid ikke er indregnet i dagsværdien af selskabets investeringsejendom, da værdifastsættelsen heraf er behæftet med usikkerhed.

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 1 anpart a 45.000 kr., 1 anpart a 25.000 kr., 3 anparter a 20.000 kr., 1 anpart a 15.000 kr. og 5 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i selskabets virksomhedskapital de seneste fem år.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.993.141	95.850	1.897.291	1.541.052
	<b>1.993.141</b>	<b>95.850</b>	<b>1.897.291</b>	<b>1.541.052</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Anpartsselskabet Toldboden har via støtteerklæring tilkendegivet at understøtte datterselskabet Atlantic Prime Seafood A/S finansielt.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.718 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er deponeret: 3.000.000 kr ejerpantebrev i bygning samt 500.000 kr. aktier i SE Packing System A/S, Skagen.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværender med Spar Nord Bank. Tilknyttede virksomheder omfatter SE Trading ApS, SE Finans A/S, Skagen Emballagefabrik A/S, SE Packing System A/S samt Atlantic Prime Seafood A/S. Kautionen er maksimeret til 20.125 t.kr. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 18.608 t.kr.