

PAK EJENDOMSELSKAB A/S
KAROLINEVEJ 33, 5500 MIDDELFART
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016

Karen M. B. Kruise

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PAK Ejendomsselskab A/S Karolinevej 33 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 29 82 40 53 Stiftet: 10. november 2006 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen M. B. Kruuse, formand Mads Ivar Kruuse John Munk Pedersen
Direktion	Mads Ivar Kruuse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for PAK Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24. maj 2016

Direktion

Mads Ivar Kruuse

Bestyrelse

Karen M. B. Kruuse
Formand

Mads Ivar Kruuse

John Munk Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i PAK Ejendomsselskab A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for PAK Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Odense, den 24. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling i året anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er i året påvirket positivt med en indregning af særlige poster på i alt 26.593 tkr. Indregningen udgør et tilskud fra moderselskabet på 25.000 tkr. samt positiv regulering 1.593 tkr. vedrørende regulering af afledte finansielle instrumenter til dagsværdi.

Den samlede negative påvirkning af egenkapitalen vedrørende finansielle instrumenter udgør pr. 31. december 2015 i alt 10.535 tkr.

Selskabet forventer ingen væsentlige investeringer i regnskabsåret 2016.

Selskabet forventer et forbedret resultat for regnskabsåret 2016 i forhold til 2015.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PAK Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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 indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer 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. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indregning af renteswap til markedsværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.199.742	6.067.770
Af- og nedskrivninger.....		-2.047.764	-2.047.764
DRIFTSRESULTAT		4.151.978	4.020.006
Finansielle indtægter.....	1	531.458	368.106
Finansielle omkostninger.....	2	-3.773.965	-3.998.934
RESULTAT FØR SKAT		909.471	389.178
Skat af årets resultat.....	3	-198.854	-110.195
ÅRETS RESULTAT		710.617	278.983
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		710.617	278.983
I ALT		710.617	278.983

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		72.128.030	74.175.794
Materielle anlægsaktiver.....		72.128.030	74.175.794
Andre tilgodehavender.....		7.500.000	7.500.000
Finansielle anlægsaktiver.....		7.500.000	7.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		79.628.030	81.675.794
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.261.531
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.733.871
Tilgodehavender.....		0	3.995.402
Likvider.....		4.384.409	684
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.384.409	3.996.086
AKTIVER.....		84.012.439	85.671.880
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		19.280.828	-8.022.378
EGENKAPITAL.....	4	19.780.828	-7.522.378
Hensættelse til udskudt skat.....		3.424.116	3.197.551
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.424.116	3.197.551
Banklån.....		9.705.470	10.676.059
Kreditinstitutter.....		32.718.834	34.413.350
Ansvarlig lånekapital.....		0	17.500.000
Gæld til tilknyttede selskaber.....		0	7.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	42.424.304	70.089.409
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser.....	5	2.636.000	2.571.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.225.507	1.199.039
Selskabsskat.....		461.516	0
Anden gæld.....		554.158	549.432
Periodeafgrænsningsposter.....		13.506.010	15.587.827
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.383.191	19.907.298
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		60.807.495	89.996.707
PASSIVER.....		84.012.439	85.671.880
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

				Note
Finansielle indtægter				1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	531.458	368.106		
	531.458	368.106		
Finansielle omkostninger				2
Renteudgifter tilknyttede virksomheder.....	1.325.677	1.125.361		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.448.288	2.873.573		
	3.773.965	3.998.934		
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	461.516	-1.733.872		
Beregnet skat af egenkapitalbevægelser.....	-489.227	1.577.547		
Regulering af udskudt skat.....	226.565	266.520		
	198.854	110.195		
Egenkapital				4
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	-8.022.378	-7.522.378	
Andre reguleringer.....		26.592.589	26.592.589	
Forslag til årets resultatdisponering.....		710.617	710.617	
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	19.280.828	19.780.828	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	11.647.059	10.676.470	971.000	5.821.000
Kreditinstitutter.....	36.013.350	34.383.834	1.665.000	26.058.000
Ansvarlig lånekapital.....	17.500.000	0	0	0
Gæld til tilknyttede selskaber..	7.500.000	0	0	0
	72.660.409	45.060.304	2.636.000	31.879.000

NOTER

	Note
<p>Eventualposter mv. <i>Hæftelse i sambeskatningen</i> Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskabet MIK Holding 2016 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>	6
<p>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.383 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 72.128 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for til enhver tid værende engagement med Nordea Bank Danmark A/S er afgivet primært pant i ejerpantebrev, 34.500 tkr., i ejendom matr. nr. 7c Rønninge By, Rønninge, beliggende Havretoften 4, Langeskov.</p>	7
<p>Nærtstående parter Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>	8
<p>Ejerforhold Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: MIK Holding 2016 ApS Karolinevej 33 5500 Middelfart</p>	9