

Parkeston A/S
CVR-nr. 31327474
Dokken 10
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.08.2016

Dirigent

Navn: Niels Stie Kaalund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Parkeston A/S
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31327474
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Telefon: 76140111
Telefax: 76140114
Hjemmeside: www.dokken-esbjerg.dk
E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand
Sanne Borregaard
Eddy Møller Christensen
Bjarne Pedersen

Direktion

Bjarne Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Parkeston A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.08.2016

Direktion

Bjarne Pedersen

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund
formand

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Parkeston A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Parkeston A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 29.08.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2015/16 bestået i udvikling og udlejning af ejendommen "Parkeston House" ved DOKKEN i Esbjerg.

Selskabets lejemål har været fuldt udlejet i 2015/16.

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 7,3 mio.kr. mod et overskud på 3,9 mio.kr. i 2014/15.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2015/16 medført en positiv markedsværdiregulering på 1 mio.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2016/17. Selskabets egenkapital udgør 37,9 mio. kr., efter disponering af årets resultat, mod 31,2 mio.kr. pr. 30.04.2015.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2015/16 på 2,6 mio.kr. mod en positiv regulering på 1,1 mio.kr. i 2014/15.

Investeringsejendom er samlet værdiansat til 133,6 mio.kr. pr. 30.04.2016. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,5%, hvilket er uændret i forhold til 30.04.2015.

Fastholdelse af den anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Det er fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendom, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.04.2016.

Der er foretaget investeringer for i alt 1,1 mio.kr. i 2015/16 i selskabets ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipper. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdien.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.516.241	6.721.967
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.424.738	1.887.330
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		126.447	(801.802)
Af- og nedskrivninger	2	<u>0</u>	<u>(168.383)</u>
Driftsresultat		10.067.426	7.639.112
Andre finansielle indtægter	3	92.003	3.380
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(2.824.480)</u>	<u>(3.787.084)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		7.334.949	3.855.408
Skat af ordinært resultat	5	<u>(1.613.000)</u>	<u>(848.000)</u>
Årets resultat		<u>5.721.949</u>	<u>3.007.408</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		4.337.000	0
Overført resultat		<u>1.384.949</u>	<u>3.007.408</u>
		<u>5.721.949</u>	<u>3.007.408</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsjendomme		133.600.000	130.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>133.600.000</u>	<u>130.100.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>133.600.000</u>	 <u>130.100.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 0	 66.512
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.353.475	1.913.271
Udskudt skat		0	1.637.000
Andre tilgodehavender		0	16.120
Periodeafgrænsningsposter		<u>162.411</u>	<u>172.963</u>
Tilgodehavender		<u>4.515.886</u>	<u>3.805.866</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>4.515.886</u>	 <u>3.805.866</u>
 Aktiver		 <u><u>138.115.886</u></u>	 <u><u>133.905.866</u></u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	800.000	800.000
Overført overskud eller underskud		32.782.704	30.420.236
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.337.000	0
Egenkapital		<u>37.919.704</u>	<u>31.220.236</u>
Udskudt skat		235.800	0
Hensatte forpligtelser		<u>235.800</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		85.968.727	87.680.143
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.014.526	1.978.335
Anden gæld		4.770.687	6.192.897
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>92.753.940</u>	<u>95.851.375</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.653.098	3.323.077
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.490.298	1.421.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		424.688	484.027
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.823	210.215
Skyldig selskabsskat		16.200	0
Anden gæld		1.464.335	1.395.209
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.206.442</u>	<u>6.834.255</u>
Gældsforpligtelser		<u>99.960.382</u>	<u>102.685.630</u>
Passiver		<u>138.115.886</u>	<u>133.905.866</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	800.000	30.420.236	0	31.220.236
Værdireguleringer	0	1.253.519	0	1.253.519
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(276.000)	0	(276.000)
Årets resultat	0	1.384.949	4.337.000	5.721.949
Egenkapital ultimo	800.000	32.782.704	4.337.000	37.919.704

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale i note 6.

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	168.383
	0	168.383
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	92.003	3.380
	92.003	3.380
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	8.550
Øvrige finansielle omkostninger	2.824.480	3.778.534
	2.824.480	3.787.084
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(259.800)	(106.000)
Ændring af udskudt skat	1.872.800	954.000
	1.613.000	848.000

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	121.193.420	1.295.081
Tilgange	1.075.262	0
Afgange	0	(1.295.081)
Kostpris ultimo	122.268.682	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.295.081)
Tilbageførsel ved afgange	0	1.295.081
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	8.906.580	0
Årets dagsværdireguleringer	2.424.738	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.331.318	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	133.600.000	0

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,5% pr. 30.04.2016 (6,5% pr. 30.04.2015). En reducereing af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge dagsværdien med 5,2 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	800.000	1,00	800.000
	800.000		800.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.690.836	1.852.166	85.968.727	73.271.760
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	2.014.526	0
Anden gæld	1.632.241	1.800.932	4.770.687	0
	<u>3.323.077</u>	<u>3.653.098</u>	<u>92.753.940</u>	<u>73.271.760</u>
			<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
9. Eventualforpligtelser				
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder			0	682.370
Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder			<u>0</u>	<u>682.370</u>

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

Selskabet har indgået renteswap for et samlet beløb på 45.378 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret ejerpantebrev, nom. 20 mio.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 133.600 t.kr.