

Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS

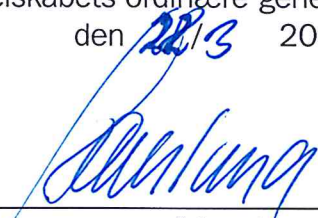
Sct. Laurentii Vej 146
9990 Skagen

CVR-nr. 32 27 06 89

Årsrapport for 2015
7. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22/3 2016



dirigent
Hans Sund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2015	9
Balance 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

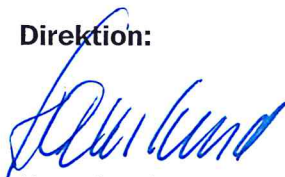
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 22. marts 2016

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 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.

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 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.

Kalundborg, den 22. marts 2016

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 26 69 58 64

Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Pakhuset Skagen ApS Sct. Laurentii Vej 146 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. 97.

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

Den forventede udvikling

Som følge af salg af ejendommen i 2016 forventes en forbedring af resultatet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets udlejningsejendom er solgt pr. 1. marts 2016.

Herudover er der 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 2015 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 salgsmkostninger 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 22%.

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 provenuet 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	2015	2014
		<u> </u>	<u> </u> tkr.
Bruttofortjeneste		764.061	784
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		411.912	412
Resultat før finansielle poster		352.149	372
Finansielle omkostninger	1	586.095	753
Resultat før skat		-233.946	-381
Skat af årets resultat		-137.338	-149
Årets resultat		-96.608	-232
 Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-96.608	-232
Disponeret		-96.608	-232

Balance 31. december

Aktiver

	2015	2014
		tkr.
Grunde og bygninger	17.805.102	18.217
Materielle anlægsaktiver	17.805.102	18.217
Anlægsaktiver	17.805.102	18.217
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	26.268	201
Periodeafgrænsningsposter	50.155	50
Tilgodehavender	76.423	251
Omsætningsaktiver	76.423	251
Aktiver	17.881.525	18.468

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		1.008.630	1.105
Værdiregulering finansielle instrumenter		-294.842	-371
Egenkapital	2	838.788	859
Hensættelse til udskudt skat		1.124.792	1.205
Hensatte forpligtelser		1.124.792	1.205
Gæld til realkreditinstitutter		8.545.106	9.068
Gæld til tilknyttede selskaber		1.704.013	1.841
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.249.119	10.909
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	677.618	671
Gæld til tilknyttet virksomhed		4.015.666	3.740
Gæld til virksomhedsdeltagere		482.616	483
Afledte finansielle instrumenter		378.003	485
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	13
Anden gæld		102.422	103
Kortfristede gældsforpligtelser		5.668.826	5.495
Gældsforpligtelser		15.917.945	16.404
Passiver		17.881.525	18.468
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

Noter

	2015	2014
		tkr.
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	145.330	132
Andre finansielle omkostninger	440.765	622
	586.095	753

2 Egenkapital

	1. januar 2015	Årets bevægelse	Resultat- fordeling	31. december 2015
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	1.105.238	0	-96.608	1.008.630
Værdiregulering finansielle instrumenter	-371.092	76.250	0	-294.842
	859.146	76.250	-96.608	838.788

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld realkreditinstitutter	9.081.374	536.268	8.545.106	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.845.363	141.350	1.704.013	0
	10.926.737	677.618	10.249.119	0

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor tkr. 9.273 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 17.805.

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. 17.805.

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.