

SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S

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

Virksomheden	SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S Vestre Strandvej 2 9990 Skagen Telefonnummer: 98441422 e-mailadresse: se-packing@se-packing.dk CVR-nr: 85149210 Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
Bankforbindelse	Spar Nord Bankaktieselskab Sct. Laurentiivej 36 9990 Skagen DK Danmark
Revisor	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 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Skagen Emballagefabrik A/S.

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

Brian Schultz
Formand

Kaj Marinus Daugaard Kristensen

Kaj Jørgensen

Mogens Schultz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SKAGEN EMBALLAGEFABRIK A/S 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.

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 forrykke vurderingen af årsrapporten.

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.

Anpartsselskabet Toldboden, som er det øverste moderselskab i koncernen, har med hjemmel i årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde 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.

- Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiserede kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som følge af lempelsesbestemmelsen for denne ændring.

Årets resultat påvirkes negativt med 33 t.kr. som følge af ændringen.

Ovenstående ændring har således ingen beløbsmæssig effekt for sammenligningstallene.

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 og 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. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med indtjeningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter årets regulering af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv., kursregulering på prioritetslån 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 acontoskatter.

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

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 ejendom vurederes 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, som 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.
Bruttoresultat		1.358.426	1.363.094
Resultat af ordinær primær drift		1.358.426	1.363.094
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-33.441	-280.732
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.129	6.665
Øvrige finansielle omkostninger		-177.180	-184.802
Ordinært resultat før skat		1.156.934	904.225
Skat af årets resultat		-248.200	-204.300
Årets resultat		908.734	699.925
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		900.000	700.000
Overført resultat		8.734	-75
I alt		908.734	699.925

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		7.650.000	7.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.650.000	7.650.000
Anlægsaktiver i alt		7.650.000	7.650.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		486.751	395.272
Periodeafgrænsningsposter		60.234	60.234
Tilgodehavender i alt		546.985	455.506
Omsætningsaktiver i alt		546.985	455.506
Aktiver i alt		8.196.985	8.105.506

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	2	500.000	500.000
Overført resultat		537.855	529.122
Forslag til udbytte		900.000	700.000
Egenkapital i alt		1.937.855	1.029.122
Hensættelse til udskudt skat		1.117.600	1.044.700
Hensatte forpligtelser i alt		1.117.600	1.044.700
Gæld til realkreditinstitutter		4.711.557	4.908.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.711.557	4.908.125
Gæld til realkreditinstitutter		237.040	232.427
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		192.933	191.132
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		429.973	1.123.559
Gældsforpligtelser i alt		5.141.530	6.031.684
Passiver i alt		8.196.985	8.105.506

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	529.121	700.000	1.729.121
Betalt udbytte			-700.000	-700.000
Årets resultat		8.734	900.000	908.734
Egenkapital, ultimo	500.000	537.855	900.000	1.937.855

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 8% pr. 30.06.2017 (8% pr. 30.06.2016). Der er betydelig usikkerhed forbundet ved værdiansættelse af investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 338 t.kr.

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

2. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 10 aktier a 50.000 kr. Aktierne 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	4.948.597	237.040	4.711.557	3.746.476
	4.948.597	237.040	4.711.557	3.746.476

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet Toldboden som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR er deponeret ejerpantebrev stort 5.500.000 kr. stillet i bygning på lejet grund.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for SE Trading ApS, SE Finans A/S, SE Packing System A/S, Atlantic Prime Seafood A/S samt Anpartsselskabet Toldboden's mellemværende med Spar Nord Bank. Kautionen er maksimeret til 20.125 t.kr. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 18.608 t.kr.