

Skousen Ejendomme A/S

CVR-nr. 52 92 25 18

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.13

Kaj Mortensen
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Skousen Ejendomme A/S
Trekanten 1
6500 Vojens
Hjemsted: Haderslev
CVR-nr.: 52 92 25 18

Bestyrelse

Erik Hundebøl Skousen
Jens Aage Skousen
Torben Hundebøl Skousen
Henning Hansen
Kaj Kubel Mortensen

Direktion

Henrik Hundebøl Skousen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank/Fjordbank Mors
Nykredit Bank
Danske Bank

Modervirksomhed

Preben Søes Skousen Holding ApS, Haderslev

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Skousen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 27. maj 2013

Direktionen

Henrik Hundebøl Skousen

Bestyrelsen

Erik Hundebøl Skousen

Jens Aage Skousen

Torben Hundebøl Skousen

Henning Hansen

Kaj Kubel Mortensen

Til kapitalejeren i Skousen Ejendomme A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Skousen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over 50% af selskabskapitalen. I strid med selskabsloven er der ikke inden for lovens tidsfrister redegjort for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder selskabets opløsning.

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert om der kan realiseres aktiver, herunder ejendomme i koncernen til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommande år. Ledelsen bedømmer, at det er realisabelt og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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.

Haderslev, den 27. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Andersen
Statsaut. revisor

Søren Mikkelsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

I løbet af 2009 er opstartet brugtvareforretningen AL-TING beliggende Trekanten 1, Vojens.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -5.198.654 mod DKK -4.460.558 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -4.030.364.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Der henvises i øvrigt til årsrapportens note 1.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2012 DKK	2011 DKK
	Bruttotab	-1.258.131	-287.603
2	Personaleomkostninger	-1.656.635	-1.718.574
	Resultat før af- og nedskrivninger	-2.914.766	-2.006.177
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.499	-270.222
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-2.230.431	-2.020.073
	Resultat af primær drift	-5.191.696	-4.296.472
3	Andre finansielle indtægter	74.199	115.960
4	Andre finansielle omkostninger	-1.814.743	-1.742.902
	Finansielle poster i alt	-1.740.544	-1.626.942
	Resultat før skat	-6.932.240	-5.923.414
5	Skat af årets resultat	1.733.586	1.462.856
	Årets resultat	-5.198.654	-4.460.558

Forslag til resultatdisponering

Øvrige lovpligtige reserver	-1.312.347	-1.515.055
Overført resultat	-3.886.307	-2.945.503
I alt	-5.198.654	-4.460.558

AKTIVER		
	31.12.12	31.12.11
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	28.156.197	30.386.627
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76.385	188.884
Materielle anlægsaktiver i alt	28.232.582	30.575.511
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	11.050
Andre tilgodehavender	10.000	10.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	10.000	21.050
Anlægsaktiver i alt	28.242.582	30.596.561
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	810.544	1.632.170
Varebeholdninger i alt	810.544	1.632.170
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.250	453.616
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.173.575	1.137.793
Andre tilgodehavender	277.961	1.703.645
Periodeafgrænsningsposter	18.702	0
Tilgodehavender i alt	1.511.488	3.295.054
Likvide beholdninger	356.439	327.738
Omsætningsaktiver i alt	2.678.471	5.254.962
Aktiver i alt	30.921.053	35.851.523

Note	PASSIVER	
	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Øvrige lovpligtige reserver	0	1.312.347
Overført resultat	-4.530.364	-558.107
6 Egenkapital i alt	-4.030.364	1.254.240
Hensættelser til udskudt skat	352.844	1.757.060
Hensatte forpligtelser i alt	352.844	1.757.060
Gæld til realkreditinstitutter	11.059.786	11.766.978
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.059.786	11.766.978
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	803.637	759.584
Gæld til kreditinstitutter	61.560	692.368
Modtagne forudbetalinger fra kunder	133.323	473.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.202	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.101.041	17.669.278
Anden gæld	3.388.024	1.478.870
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.538.787	21.073.245
Gældsforpligtelser i alt	34.598.573	32.840.223
Passiver i alt	30.921.053	35.851.523

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter/nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer/ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning opgøres ekskl. moms og rabatter og indregnes når risiko er overgået til kunden.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Rest-værdi
Driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-22%

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet og koncernen har en meget stram likviditet.

Tidligere hovedaktionær, Preben Søes Skousen, som løbende har understøttet koncernen med likviditet, er afdøet ved døden i januar 2013.

I samarbejde med kreditgivere og et fortsat intensiveret salgsarbejde med koncernejendomme, sammenholdt med arvingenes lovning om fortsat støtte i minimum de kommende 12 måneder, forventes på sigt en forbedret likviditet i koncernen.

	2012	2011
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.424.489	1.542.738
Pensioner	113.346	100.935
Andre omkostninger til social sikring	90.674	59.073
Personaleomkostninger i øvrigt	28.126	15.828
I alt	1.656.635	1.718.574

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	70.011	85.067
Øvrige finansielle indtægter	4.188	30.893
I alt	74.199	115.960

	2012	2011
	DKK	DKK

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.114.252	1.013.256
Øvrige finansielle omkostninger	700.491	729.646

I alt	1.814.743	1.742.902
-------	-----------	-----------

5. Skatter

Årets udskudte skat	-1.733.586	-1.435.328
Regulering af tidligere års skat	0	-27.528

I alt	-1.733.586	-1.462.856
-------	------------	------------

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovplig- tige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>			
Saldo pr. 01.01.11	500.000	2.827.402	2.922.307
Overførsler, reserver	0	-1.515.055	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-3.480.414
Saldo pr. 31.12.11	500.000	1.312.347	-558.107

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	500.000	1.312.347	-558.107
Overførsler, reserver	0	-1.312.347	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-3.972.257
Saldo pr. 31.12.12	500.000	0	-4.530.364

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	803.637	6.366.580	11.863.423	12.526.562

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.963 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 28.126.

Sikringskonto i Nykredit Bank på t.DKK 303 er afgivet til sikkerhed for finansiel aftale-/renteswap hos Nykredit.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.860, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er afgivet til sikkerhed for kreditinstitutter, herunder også gæld til kreditinstitutter i øvrige tilknyttede/beslægtede virksomheder.

10. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.