SKOVEN EJENDOMME A/S

Årsrapport
1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2013

Michael Kildemand
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Noter 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SKOVEN EJENDOMME A/S Læssøegade 215 5230 Odense M	
	CVR-nr:	26377900
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S, Erhvervsafdeling Fyn Vestergade 64 5100 Odense C DK Danmark	
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C DK Danmark	
	CVR-nr:	33963556
	P-enhed:	1017195251

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Skoven Ejendomme 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28/05/2013

Direktion

Palle Skov Jensen
Adm. direktør

Bestyrelse

Preben Bager
Formand

Palle Skov Jensen

Carl Henrik Jeppesen

Svend Erik Kristensen

Mads Ryder

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skoven Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skoven Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 28/05/2013

Lars Knage Nielsen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet formål er at udleje ejendomme til restauration og kontorbrug, samt udlejening af driftsmidler og inventar.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i virksomhedens aktivitet har fulgt ledelsens forventninger til regnskabsåret 2012 og ligger over niveau i forhold til resultatet i 2011.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten 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 øko-nomiske 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

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Bruttoresultat
I henhold til årsregnskabsloven har ledelsen valgt at sammendrage poster og benævne disse bruttoresultat.

Personaleomkostninger
Der har ikke været ansat personale i det forgangne år.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende gældsforpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat
Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

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

Balance

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Bygninger 50 år
Scrapværdi 40 %
Driftsmateriel og inventar 5- 8 år

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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

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

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.
Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.
Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**6.025.029**	**5.809.784**
Personaleomkostninger	**1**	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	**2**	-1.432.528	-1.419.851
Resultat af ordinær primær drift		**4.592.501**	**4.389.933**
Øvrige finansielle omkostninger		-1.553.286	-1.952.022
Ordinært resultat før skat		**3.039.215**	**2.437.911**
Skat af årets resultat	**3**	-759.813	-609.719
Årets resultat		**2.279.402**	**1.828.192**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.279.402	1.828.192
I alt		**2.279.402**	**1.828.192**

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		70.817.774	71.651.990
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.758.245	3.356.557
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**73.576.019**	**75.008.547**
Anlægsaktiver i alt		**73.576.019**	**75.008.547**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.367	53.347
Udskudte skatteaktiver			315.583
Tilgodehavende skat		323.054	398.700
Tilgodehavender i alt		**375.421**	**767.630**
Omsætningsaktiver i alt		**375.421**	**767.630**
AKTIVER I ALT		**73.951.440**	**75.776.177**

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		4.001.000	4.001.000
Overført resultat		1.364.334	-8.124
Egenkapital i alt	**5**	**5.365.334**	**3.992.876**
Hensættelse til udskudt skat	**6**	464.969	0
Hensatte forpligtelser i alt		**464.969**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		20.914.933	21.610.919
Gæld til banker		15.425.300	18.095.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		852.327	827.502
Ansvarlig lånekapital		6.322.000	6.322.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**7**	**43.514.560**	**46.855.721**
Gæld til realkreditinstitutter		2.670.000	2.670.000
Gæld til banker		14.434.494	16.023.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.083	0
Anden gæld		7.470.000	6.234.546
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**24.606.577**	**24.927.580**
Gældsforpligtelser i alt		**68.121.137**	**71.783.301**
PASSIVER I ALT		**73.951.440**	**75.776.177**

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har i årets løb ikke været ansatte i selskabet.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Bygninger	834.216	833.167
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	598.312	586.684
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	0	0
	1.432.528	1.419.851

3. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	-20.739	313.825
Ændring af udskudt skat	780.552	295.894
	759.813	609.719

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Bygninger kr.	Driftsmidler og inventar kr.
Kostpris primo	77.195.021	3.942.736
Kostpris ultimo	**77.195.021**	**3.942.736**
Af- og nedskrivning primo	-5.543.031	-586.179
Årets afskrivning	-834.216	-598.312
Af- og nedskrivning ultimo	**-6.377.247**	**-1.184.491**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**70.817.774**	**2.758.245**

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	4.001.000	-8.124	3.992.876
Dagsværdiregulering ført via egenkapitalen		-906.944	-906.944
Årets resultat		2.279.402	2.279.402
Egenkapital ultimo	**4.001.000**	**1.364.334**	**5.365.334**

Aktiekapital
Selskabets aktiekapital dkk 4.000.000 sammensættes af aktier á dkk 1.000 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 regnskabsår.

6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier	Skattemæssige værdier	Midlertidig forskel
	kr.	kr.	kr.
Driftsmateriel og inventar	2.758.244	2.164.942	593.302
Bygninger	70.817.773	61.416.984	9.400.789
Langfristet gæld	39.730.324	40.260.069	529.745
Amortiserede gebyrer på lån			-571.044
Underskudsfremførsel			-8.092.916
	113.306.341	**106.841.995**	**1.859.877**
Udskudt skat, 25%			**464.969**

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	18.095.300	2.670.000	15.425.300	5.995.300
Kreditinstitutter	21.635.567	720.634	20.914.933	17.959.335
	39.730.867	**3.390.634**	**36.340.233**	**23.954.635**

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for den samlede bankgæld i alle selskaber omfattet af Jensen's Food Group A/S koncernen. Den samlede bankgæld udgjorde pr. 31/12 2012 tdkr. 199.093.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jensen's Food Group A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea er der udstedt ejerpantebrev på nom. 15.360 t.kr og til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit er der udstedt ejerpantebrev på nom. 25.725 t.kr i selskabets ejendomme.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer ejer mere end 5 % af aktiekapitalen:
Karl Chr. Skov Jensen A/S, Læssøegade 215, 5230 Odense M, CVR. Nr. 66 98 37 14