Skoven Ejendomme A/S

CVR-nr. 26 37 79 00

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/05 2015

Palle Skov Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	11
Balance pr. 31. december 2014	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skoven Ejendomme A/S Læssøegade 215 5230 Odense M Telefon: 63141618 Telefax: 63141600 Hjemmeside: www.jensens.com CVR-nr.: 26 37 79 00 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Preben Bager, formand Palle Skov Jensen Svend Erik Kristensen
Direktion	Palle Skov Jensen, adm. direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C
Pengeinstitut	SEB
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Jensen´s Food Group A/S, Læssøegade 215, 5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2014 for Skoven Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2015

Direktion

Palle Skov Jensen
adm. direktør

Bestyrelse

Preben Bager formand	Palle Skov Jensen	Svend Erik Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i **Skoven Ejendomme A/S**

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skoven Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 20. maj 2015

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendomme til restauration og kontorbrug.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på t.kr. 1.640, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på t.kr. 8.541.

Med udgangspunkt i markedsudviklingen har ledelsen valgt at nedregulere koncernens ejendomme med 5,7 mio. kroner.

Selskabet Skoven Ejendomme A/S er en del af Jensen's Food Group koncernen. Koncernen har i 2014 realiseret et underskud, men selskabet og koncernen har haft den tilstrækkelige likviditet til at imødegå dette i dialog med koncernens bankforbindelse.

Baseret på budget for 2015 og seneste forecast, samt dialog med koncernens bankforbindelse, anser vi at koncernen har tilstrækkelig likviditet i 2015 til såvel drift som budgetterede investeringer samt planlagte afdrag på gæld.

Det påtænkes at gennemføre en fusion med et eller flere af koncernens øvrige selskaber i løbet af 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skoven Ejendomme A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af, at de likvide beholdninger og kortfristet bankgæld er omklassificeret, således der alene præsenteres bruttoværdier. Sammenligningstal er korrigeret. Omklassifikationen har ikke medført ændringer i resultat eller egenkapital.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 gældsforpligtelser mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	
Bygninger	50	år

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. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 gældsmetode 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

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 i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi 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 værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Bruttofortjeneste		**5.816**	**6.163**
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**5.816**	**6.163**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-6.492	-834
Resultat før finansielle poster		**-676**	**5.329**
Finansielle omkostninger	2	-1.547	-6.033
Resultat før skat		**-2.223**	**-704**
Skat af årets resultat	3	583	225
Årets resultat		**-1.640**	**-479**
Overført overskud		-1.640	-479
		-1.640	**-479**

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 t.kr.	2013 t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		63.493	69.984
Materielle anlægsaktiver	4	**63.493**	**69.984**
Anlægsaktiver i alt		**63.493**	**69.984**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		179	3.157
Andre tilgodehavender		0	53
Tilgodehavender		**179**	**3.210**
Likvide beholdninger	8	**7.881**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**8.060**	**3.210**
Aktiver i alt		**71.553**	**73.194**

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 t.kr.	2013 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		4.001	4.001
Overført resultat		4.540	6.181
Egenkapital	5	**8.541**	**10.182**
Hensættelse til udskudt skat	6	1.070	2.080
Hensatte forpligtelser i alt		**1.070**	**2.080**
Ansvarlig lånekapital		6.322	6.322
Gæld til realkreditinstitutter		19.645	20.358
Andre kreditinstitutter		0	12.621
Huslejedeposita		904	878
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.169	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	**51.040**	**40.179**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	6.090	3.398
Kreditinstitutter		0	12.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.059	0
Selskabsskat		353	0
Anden gæld		400	5.168
Kortfristede gældsforpligtelser		**10.902**	**20.753**
Gældsforpligtelser i alt		**61.942**	**60.932**
Passiver i alt		**71.553**	**73.194**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

		2014	2013
		t.kr.	t.kr.
1	**Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**		
	Afskrivninger materielle anlægsaktiver	834	834
	Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	5.658	0
		6.492	**834**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	579	0
	Andre finansielle omkostninger	968	6.033
		1.547	**6.033**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	353	0
	Årets udskudte skat	-925	-111
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	74	-75
	Regulering vedr. ændret skattesats	-85	-39
		-583	**-225**

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014	77.196
Regulering primo	234
Kostpris 31. december 2014	77.430

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og bygninger
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	7.211
Regulering primo	234
Årets nedskrivninger	5.658
Årets afskrivninger	834
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	13.937
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	**63.493**

5 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	4.001	6.180	10.181
Årets resultat	0	-1.640	-1.640
Egenkapital 31. december 2014	**4.001**	**4.540**	**8.541**

Selskabskapitalen består af 4.001 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

		2014	2013
		t.kr.	t.kr
6	**Hensættelse til udskudt skat**		
	Ejendomme	1.080	2.099
	Låneomkostninger	-89	-140
	Langfristet gæld	79	121
		1.070	**2.080**

Udskudt skat er afsat med 23,5% svarende til den aktuelle skattesats.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	6.322	6.322	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	21.086	20.384	739	16.139
Andre kreditinstitutter	15.291	0	0	0
Huslejedeposita	878	904	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	29.520	5.351	0
	43.577	**57.130**	**6.090**	**16.139**

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder vedrører indgået cash pool aftale på koncernniveau og afdragsprofilen følger således koncernens samlede afvikling af gæld til koncernens bankforbindelse. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for den samlede bankgæld i koncernen og der henvises til note 9 for opgørelse af hæftelser og samlet bankgæld i koncernen.

8 Likvide beholdninger

Koncernen har indgået finansieringsaftale med koncernens bankforbindelse om finansiering af løbende drift. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for den samlede bankgæld i koncernen. På baggrund af denne kautionserklæring har koncernen valgt at præsentere de enkelte underliggende bankkonti, som henholdsvis likvider og bankgæld i årsrapporten. Der henvises endvidere til note 9 for opgørelse af hæftelser og samlet bankgæld i koncernen.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution over for sin bankforbindelse SEB Bank. Kautionsforpligtigelsen omfatter den samlede bankgæld optaget af Jensen's Food Group A/S, Jensens's Bøfhus Holding A/S, Jensen's Bøfhus A/S, Jensen's Køkken A/S, Jensen's Food AB, Danske Familierestauranter A/S, Jensen's Böfhus AB, Jensen's Bøfhus AS, Franck A A/S, Karl Chr. Skov Jensen A/S og Skoven Ejendomme A/S hos SEB Bank. Den samlede bankgæld udgjorde pr. 31/12 2014 tkr. 228.387.

På grund af kautionsforpligtelserne er den samlede drift og likviditet i koncernen således vigtig for alle selskaber i koncernen. Jensen's Food Group-koncernen har i 2014 realiseret et underskud på 29,9 mio kr og har mod slutningen af 2014 haft en stram likviditet. Baseret på budgettet for koncernen for 2015 og seneste forecast, samt dialog med koncernens bankforbindelse, anser ledelsen, at koncernen har tilstrækkelig likviditet i 2015 til drift, investering og planlagte afdrag på gæld.

Selskabet har afgivet SEB virksomhedspant og i den forbindelse afgivet erklæring om pantsætningsforbud uden samtykke fra SEB.

Til sikkerhed for gæld til SEB er der udstedt ejerpantebrev på nom. 25.360 t.kr. og til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit er der udstedt realkredit/ejerpantebrev på nom. 25.725 t.kr. i selskabets ejendomme.

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

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Karl Chr. Skov Jensen A/S, Læssøegade 215, 5230 Odense M cvr. nr. 66 98 37 14.