Skoven Ejendomme A/S

CVR-nr. 26 37 79 00

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/05 2014

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 2013	11
Balance pr. 31. december 2013	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 Carl Henrik Jeppesen Svend Erik Kristensen Mads Ryder
Direktion	Palle Skov Jensen, adm. direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S
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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. maj 2014

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 kapitalejeren i **Skoven Ejendomme A/S**

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skoven Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 21. maj 2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendomme til restauration og kontorbrug samt udlejning af driftsmidler og inventar.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på t.kr. 479, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på t.kr. 10.182.

Udviklingen i virksomhedens aktivitet har fulgt ledelsens forventninger til regnskabsåret 2013, resultatet er dog påvirket af indfrielsen af en renteswap, der udgør t.kr. 4.749.

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	
Bygninger	50	år
Driftsmateriel og inventar	5-8	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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 24,5%.

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.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på priorietetsgæld.

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

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 2013

	Note	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Bruttofortjeneste		**6.163**	**6.024**
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**6.163**	**6.024**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-834	-1.432
Resultat før finansielle poster		**5.329**	**4.592**
Finansielle omkostninger		-6.033	-1.553
Resultat før skat		**-704**	**3.039**
Skat af årets resultat	2	225	-760
Årets resultat		**-479**	**2.279**
Overført overskud		-479	2.279
		-479	**2.279**

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 t.kr.	2012 t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		69.984	70.818
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.758
Materielle anlægsaktiver	3	**69.984**	**73.576**
Anlægsaktiver i alt		**69.984**	**73.576**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.157	0
Andre tilgodehavender		53	52
Selskabsskat		0	323
Tilgodehavender		**3.210**	**375**
Omsætningsaktiver i alt		**3.210**	**375**
Aktiver i alt		**73.194**	**73.951**

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 t.kr.	2012 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		4.001	4.001
Overført resultat		6.181	1.364
Egenkapital	4	**10.182**	**5.365**
Hensættelse til udskudt skat	5	2.080	465
Hensatte forpligtelser i alt		**2.080**	**465**
Ansvarlig lånekapital		6.322	6.322
Gæld til realkreditinstitutter		20.358	20.914
Andre kreditinstitutter		12.621	15.425
Huslejedeposita		878	852
Langfristede gældsforpligtelser	6	**40.179**	**43.513**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.398	3.391
Kreditinstitutter		12.187	13.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	32
Anden gæld		5.168	7.471
Kortfristede gældsforpligtelser		**20.753**	**24.608**
Gældsforpligtelser i alt		**60.932**	**68.121**
Passiver i alt		**73.194**	**73.951**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

		2013	2012
		t.kr.	t.kr.
1	**Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**		
	Afskrivninger materielle anlægsaktiver	834	1.432
		834	**1.432**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets udskudte skat	-111	760
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-75	0
	Regulering vedr. ændret skattesats	-39	0
		-225	**760**

3 **Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	77.195	3.943
Afgang i årets løb	0	-3.943
Kostpris 31. december 2013	77.195	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	6.377	1.184
Årets afskrivninger	834	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.184
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	7.211	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**69.984**	**0**

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	4.001	1.364	5.365
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	5.296	5.296
Årets resultat	0	-479	-479
Egenkapital 31. december 2013	**4.001**	**6.181**	**10.182**

Selskabskapitalen består af 4.000 aktier à nominelt t.kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2013	2012
	t.kr.	t.kr
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	0	148
Ejendomme	2.099	2.350
Låneomkostninger	-140	-143
Langfristet gæld	121	133
Skattemæssigt underskud	0	-2.023
	2.080	**465**

Udskudt skat er afsat med 24,5% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	6.322	6.322	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	21.635	21.086	728	17.373
Andre kreditinstitutter	18.095	15.291	2.670	3.691
Huslejedeposita	852	878	0	0
	46.904	**43.577**	**3.398**	**21.064**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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. 31/12-2013 t.kr. 195.075.

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 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 udbytte for de sambeskattede selskaber.

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.

8 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.