

Havnepladsen Skagen ApS
CVR-nr. 19625931
c/o Linderberg Group A/S, Langebjerg 35D
4000 Roskilde

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

Dirigent

Navn: Jack Skov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Havnepladsen Skagen ApS
c/o Linderberg Group A/S, Langebjerg 35D
4000 Roskilde

CVR-nr.: 19625931

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Mogens Linderberg Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Havnepladsen Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18.04.2016

Direktion

Mogens Linderberg Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Havnepladsen Skagen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Havnepladsen Skagen ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 om ”usikkerhed ved indregning og måling”, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 18.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål består i at drive og udleje fast ejendom og dermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et underskud på 1.287 t.kr. mod et underskud på 500 t.kr. i 2014.

Selskabets ultimative moderselskab, Linderberg Group A/S og koncernen har i 2015 indgået aftale med sine væsentligste kreditorer, herunder opnået alternativ finansiering. Aftalen har medført, at koncernen har opnået en akkordering på næsten 100 mio.kr. Som led i aftalen er finansieringen af selskabets fortsatte drift sikret.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til rådighed til finansiering i 2016. Selskabet arbejder dog på at skabe forøgede muligheder for lejeindtægter, hvilket anses for vigtigt for selskabets drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder en række skøn og der henvises til yderligere omtale heraf i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der 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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Regulering af gæld til dagsværdi”.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		383.329	375
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.060.084)	(4)
Andre eksterne omkostninger		(138.264)	(37)
Ejendomsomkostninger		<u>(421.787)</u>	<u>(744)</u>
Bruttoresultat		(1.236.806)	(410)
Af- og nedskrivninger		<u>(6.048)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(1.242.854)	(410)
Andre finansielle omkostninger		<u>(348.707)</u>	<u>(344)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.591.561)	(754)
Skat af ordinært resultat	2	<u>304.303</u>	<u>254</u>
Årets resultat		<u>(1.287.258)</u>	<u>(500)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		(509.489)	0
Overført resultat		<u>(777.769)</u>	<u>(500)</u>
		<u>(1.287.258)</u>	<u>(500)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		13.810.598	14.871
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.190	0
Materielle anlægsaktiver		13.834.788	14.871
 Anlægsaktiver		 13.834.788	 14.871
Tilgodehavende selskabsskat	3	137.086	227
Tilgodehavender		137.086	227
 Likvide beholdninger		 0	 104
 Omsætningsaktiver		 137.086	 331
 Aktiver		 13.971.874	 15.202

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	5.200.000	5.200
Øvrige reserver		3.515.288	4.025
Overført overskud eller underskud		(4.795.126)	(4.018)
Egenkapital		<u>3.920.162</u>	<u>5.207</u>
Udskudt skat		1.423.363	1.591
Hensatte forpligtelser		<u>1.423.363</u>	<u>1.591</u>
Gæld til realkreditinstitutter		519.217	604
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>519.217</u>	<u>604</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	85.000	85
Bankgæld		3.756.945	3.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.167.187	3.896
Anden gæld		100.000	25
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.109.132</u>	<u>7.800</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.628.349</u>	<u>8.404</u>
Passiver		<u><u>13.971.874</u></u>	<u><u>15.202</u></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.200.000	4.024.777	(4.017.357)	5.207.420
Årets resultat	0	(509.489)	(777.769)	(1.287.258)
Egenkapital ultimo	5.200.000	3.515.288	(4.795.126)	3.920.162

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen udgøres af ferielejligheder på timeshare basis og et erhvervslejemål. Erhvervsdelen af ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på selskabets erfaringer og indhentede statistikker fra anerkendte mæglere.

Ferielejlighederne er optaget til en skønnet dagsværdi med udgangspunkt i lignende liebhaverejendomme i området, og ved sammenligning til gennemførte transaktioner.

Ejendommens værdiansættelse er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(137.086)	(227)
Ændring af udskudt skat	(167.217)	(8)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(19)
	<u>(304.303)</u>	<u>(254)</u>

3. Tilgodehavende selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat omfatter sambeskatningsbidrag fra administrationsselskabet Linderberg Group A/S.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	5.200	1.000,00	5.200.000
	<u>5.200</u>		<u>5.200.000</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	85	85.000	519.217	150.000
	85	85.000	519.217	150.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linderberg 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 udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. i ejendommen til sikkerhed for alt mellemværende med banken for selskabet, søsterselskab og moderselskabet.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Linderberg Group A/S, Roskilde

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Linderberg Group A/S, Roskilde