

Skagen Havne Invest ApS

CVR-nr. 20591501

Vestre Strandvej 6-8

9990 Skagen

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Leo Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 12 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skagen Havne Invest ApS
Vestre Strandvej 6-8
9990 Skagen

CVR-nr.: 20591501

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Kim Weidemann
Leif Fredborg
Leo Mikkelsen

Direktion

Leo Mikkelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Skagen Havne Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 31.05.2016

Direktion

Leo Mikkelsen

Bestyrelse

Kim Weidemann

Leif Fredborg

Leo Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skagen Havne Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skagen Havne Invest 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renter samt realiserede og urealiserede valutakurstab.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 prioritetsgæld til restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 872.577 | 530.109 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | <u>(219.370)</u> | <u>(176.407)</u> |
| Driftsresultat | | 653.207 | 353.702 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 18.871 | 62.589 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(235.837)</u> | <u>(267.087)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 436.241 | 149.204 |
| Skat af ordinært resultat | 4 | <u>(86.012)</u> | <u>(49.660)</u> |
| Årets resultat | | <u>350.229</u> | <u>99.544</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>350.229</u> | <u>99.545</u> |
| | | <u>350.229</u> | <u>99.545</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger | | 12.624.539 | 12.601.258 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>12.624.539</u> | <u>12.601.258</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 377.408 |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>0</u> | <u>377.408</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>12.624.539</u> | <u>12.978.666</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 9.716 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 35.269 | 59.967 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.175 | 5.109 |
| Tilgodehavender | | <u>50.160</u> | <u>65.076</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>58.801</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>108.961</u> | <u>65.076</u> |
| Aktiver | | <u>12.733.500</u> | <u>13.043.742</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 5.597.212 | 5.139.018 |
| Egenkapital | | 5.722.212 | 5.264.018 |
| Udskudt skat | | 953.091 | 954.416 |
| Hensatte forpligtelser | | 953.091 | 954.416 |
| Ansvarlig lånekapital | | 228.000 | 228.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.833.852 | 5.165.655 |
| Anden gæld | | 190.439 | 298.404 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 5.252.291 | 5.692.059 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 315.000 | 292.000 |
| Bankgæld | | 0 | 315.586 |
| Deposita | | 402.500 | 402.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.355 | 92.993 |
| Anden gæld | | 66.051 | 30.171 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 805.906 | 1.133.250 |
| Gældsforpligtelser | | 6.058.197 | 6.825.309 |
| Passiver | | 12.733.500 | 13.043.743 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|--|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 5.329.576 | 5.454.576 |
| Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter | 0 | (107.965) | (107.965) |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 25.372 | 25.372 |
| Årets resultat | 0 | 350.229 | 350.229 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 5.597.212 | 5.722.212 |

Noter

| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>kr.</u> |
|---|---------------------------|--|
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 219.370 | 176.407 |
| | 219.370 | 176.407 |
| | | |
| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>kr.</u> |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 14.359 | 51.650 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 10.939 |
| | 14.359 | 62.589 |
| | | |
| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>kr.</u> |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 219.525 | 218.471 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 16.312 | 48.616 |
| | 235.837 | 267.087 |
| | | |
| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>kr.</u> |
| 4. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 76.731 | 44.639 |
| Ændring af udskudt skat | (1.325) | 5.021 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 10.606 | 0 |
| | 86.012 | 49.660 |
| | | |
| | | <u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u> |
| 5. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 13.885.044 |
| Tilgange | | 242.653 |
| Kostpris ultimo | | 14.127.697 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (1.283.788) |
| Årets afskrivninger | | (219.370) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (1.503.158) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 12.624.539 |

Noter

| | Forfald inden 12 måneder 2014 kr. | Forfald inden 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld efter 5 år 2015 kr. |
|---|--|--|--|---|
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 0 | 228.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 292.000 | 315.000 | 4.833.852 | 3.391.000 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 190.439 | 0 |
| | 292.000 | 315.000 | 5.252.291 | 3.391.000 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I forbindelse med optagelse af prioritetsgæld i ejendommen Vestre Strandvej 6-8, 9900 Skagen opr. 5.133 t.DKK har selskabet stillet pant i ejendommen overfor realkreditinstituttet. Restprioritetsgæld i denne ejendom pr. 31.12.2015 er 4.134 t.DKK, den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 10.562 t.DKK.

I forbindelse med optagelse af prioritetsgæld i ejendommen Oliekajen 7, 9900 Skagen opr. 1.200 t.DKK har selskabet stillet pant i ejendommen overfor realkreditinstituttet. Restprioritetsgæld i denne ejendom pr. 31.12.2015 er 1.110 t.DKK, den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 2.060 t.DKK.