

Skagen Havne Invest ApS

Oliekajen 7
9990 Skagen
CVR-nr. 20591501

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent

Navn: Leo Skjødt Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skagen Havne Invest ApS
Oliekajen 7
9990 Skagen

CVR-nr.: 20591501
Hjemsted: Frederikshavn
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Kim Weidemann
Leif Fredborg
Leo Skjødt Mikkelsen

Direktion

Leo Skjødt Mikkelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 24.05.2017

Direktion

Leo Skjødt Mikkelsen

Bestyrelse

Kim Weidemann

Leif Fredborg

Leo Skjødt Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skagen Havne Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skagen Havne Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 24.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.123.827	872.578
Af- og nedskrivninger		(268.913)	(219.370)
Driftsresultat		854.914	653.208
Andre finansielle indtægter		124.220	126.295
Andre finansielle omkostninger		(298.388)	(235.297)
Resultat før skat		680.746	544.206
Skat af årets resultat		(202.859)	(86.012)
Årets resultat		477.887	458.194
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Overført resultat		77.887	458.194
		477.887	458.194

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		18.073.558	12.624.540
Materielle anlægsaktiver	1	18.073.558	12.624.540
 Anlægsaktiver		 18.073.558	 12.624.540
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.196	9.716
Andre tilgodehavender		43.883	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	35.269
Periodeafgrænsningsposter		13.696	5.175
Tilgodehavender		88.775	50.160
 Likvide beholdninger		 0	 58.801
 Omsætningsaktiver		 88.775	 108.961
 Aktiver		 18.162.333	 12.733.501

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.675.099	5.597.213
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Egenkapital		<u>6.200.099</u>	<u>5.722.213</u>
Udskudt skat		986.593	953.091
Hensatte forpligtelser		<u>986.593</u>	<u>953.091</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.594.009	4.833.852
Deposita		519.533	402.500
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>8.113.542</u>	<u>5.236.352</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	597.885	315.000
Bankgæld		1.676.689	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.819	22.355
Skyldig selskabsskat		133.357	0
Anden gæld		373.349	484.490
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.862.099</u>	<u>821.845</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.975.641</u>	<u>6.058.197</u>
Passiver		<u>18.162.333</u>	<u>12.733.501</u>
Finansielle instrumenter	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Transaktioner med nærtstående parter	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.597.212	0	5.722.212
Årets resultat	0	77.887	400.000	477.887
Egenkapital ultimo	125.000	5.675.099	400.000	6.200.099

Noter

	Grunde og bygninger kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	14.127.697
Tilgange	<u>5.717.930</u>
Kostpris ultimo	<u>19.845.627</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.503.158)
Årets afskrivninger	<u>(268.911)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.772.069)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.073.558</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	597.885	315.000	7.594.009	5.291.892
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>519.533</u>	<u>0</u>
	<u>597.885</u>	<u>315.000</u>	<u>8.113.542</u>	<u>5.291.892</u>

3. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 66 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 2.625 t.kr. og løber indtil 30.06.2017. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdi løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I forbindelse med optagelse af prioritetsgæld i ejendommen Vestre Strandvej 6-8, 9990 Skagen opr. 5.133 t.kr. har selskabet stillet pant i ejendommen overfor realkreditinstituttet. Restprioritetsgæld i denne ejendom pr. 31.12.2016 er 3.885 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 10.413 t.kr.

I forbindelse med optagelse af prioritetsgæld i ejendommen Oliekajen 7, 9990 Skagen opr. 1.200 t.kr. har selskabet stillet pant i ejendommen overfor realkreditinstituttet. Restprioritetsgæld i denne ejendom pr. 31.12.2016 er 1.047 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 1.994 t.kr.

I forbindelse med optagelse af prioritetsgæld i ejendommen Ølgodvej 3, 9220 Aalborg Øst opr. 4.177 t.kr. har selskabet stillet pant i ejendommen overfor realkreditinstituttet. Restprioritetsgæld i denne ejendom pr. 31.12.2016 er 3.349 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 5.666 t.kr.

5. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets mellemværende med virksomhedsdeltagere og ledelse er ikke renteberegnet i året.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiændringer af renteswap posteres i 2016 i resultatopgørelsen, da der ikke er tale om sikring af fremtidige pengestrømme på konkrete gældsposter. Tidligere er dagsværdiændringer posteret på egenkapitalen. Ændringen har påvirket årets resultat før skat positivt med 108 tkr. og 84 tkr. efter skat. Sammenligningstal er ændret og påvirket årets resultat i 2015 positivt med 117 tkr. og 91 tkr. efter skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejer er forpligtet til betaling heraf. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning. Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Indregnede restværdier udgør 0 kr.

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

Tilgodehavender

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

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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