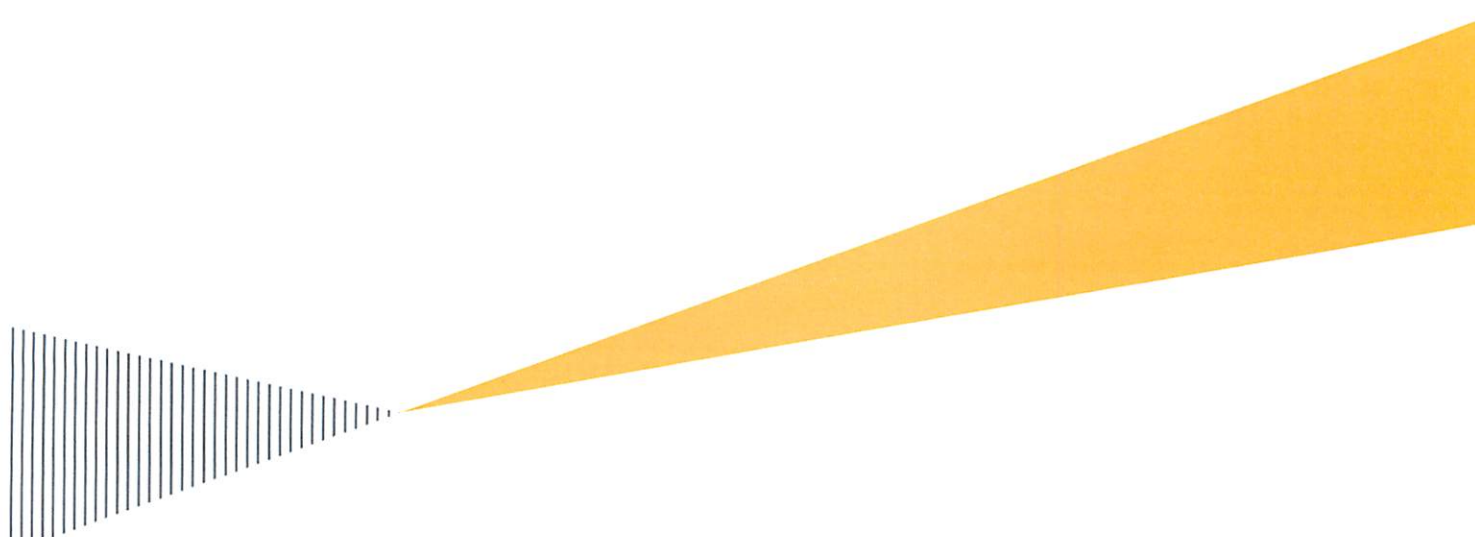


Skagen Nordstrand Holding KS

c/o Urup Hovedgaard, Stenkærvej 7, 8752 Østbirk

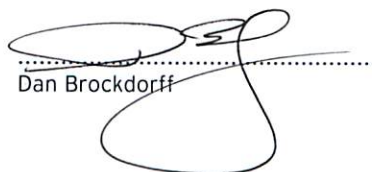
CVR-nr. 29 13 63 00



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *5/5 2016*

Som dirigent:


Dan Brockdorff



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	11
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13

Oplysninger om selskabet

Navn	Skagen Nordstrand Holding KS
Adresse, postnr., by	c/o Urup Hovedgaard, Stenkærvej 7, 8752 Østbirk
CVR-nr.	29 13 63 00
Stiftet	8. september 2005
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Kommanditister	Henrik Calum, formand Mathias Daniel Brockdorff Dan Brockdorff
Direktion	Dan Brockdorff
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udvikling og videresalg af ejendomme i Skagen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 12 t.kr. mod -1.249 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -844 t.kr. mod -2.217 t.kr. sidste år.

Resultatet anses ikke for tilfredsstillende.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skagen Nordstrand Holding KS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

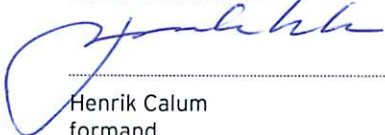
Østbirk, den 13. januar 2016

Direktionen:



Dan Brockdorff

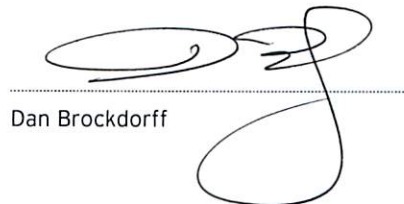
Kommanditisterne:



Henrik Calum
formand



Matthias Daniel Brockdorff



Dan Brockdorff

Til kommanditisterne i Skagen Nordstrand Holding KS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skagen Nordstrand Holding KS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 udføre 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 en 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 en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Horsens, den 13. januar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	12.456	-1.249.200
2 Personaleomkostninger	<u>-5.054</u>	<u>-15.696</u>
Resultat af primær drift	7.402	-1.264.896
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-29.345	-31.455
3 Finansielle indtægter	14.297	1.165
4 Finansielle omkostninger	<u>-836.133</u>	<u>-921.772</u>
Årets resultat	<u><u>-843.779</u></u>	<u><u>-2.216.958</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-843.779</u>	<u>-2.216.958</u>
	<u><u>-843.779</u></u>	<u><u>-2.216.958</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>18.454.760</u>	<u>18.481.467</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>18.454.760</u>	<u>18.481.467</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.454.760</u>	<u>18.481.467</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>33.256.825</u>	<u>36.302.442</u>
Varebeholdninger	<u>33.256.825</u>	<u>36.302.442</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	283.709	0
Andre tilgodehavender	<u>2.383.985</u>	<u>132.559</u>
Tilgodehavender	<u>2.667.694</u>	<u>1.832.559</u>
Likvide beholdninger	<u>1.193.262</u>	<u>302</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>37.117.781</u>	<u>38.135.303</u>
Aktiver i alt	<u>55.572.541</u>	<u>56.616.770</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Kommanditkapital	13.000.000	13.000.000
Overkurs ved emission	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	8.100.000	8.400.000
Overført resultat	<u>12.935.760</u>	<u>13.779.539</u>
Egenkapital i alt	<u>34.535.760</u>	<u>35.679.539</u>
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	<u>6.211</u>	<u>10.962</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.211</u>	<u>10.962</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til banker	17.607.782	18.533.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.898	23.138
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>3.399.890</u>	<u>2.369.419</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>21.030.570</u>	<u>20.926.269</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.030.570</u>	<u>20.926.269</u>
Passiver i alt	<u>55.572.541</u>	<u>56.616.770</u>

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Kommandit- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1/1 2014	13.000.000	500.000	9.600.000	15.996.497	39.096.497
Tilbageførsel af opskrivninger			-1.200.000	0	-1.200.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering				-2.216.958	-2.216.958
Egenkapital pr. 1/1 2015	13.000.000	500.000	8.400.000	13.779.539	35.679.539
Tilbageførsel af opskrivninger			-300.000	0	-300.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering				-843.779	-843.779
Egenkapital pr. 31/12 2015	13.000.000	500.000	8.100.000	12.935.760	34.535.760

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skagen Nordstrand Holding KS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoen overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til kr. 0. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nyerhvervede og solgte kapitalandele indregnes i årsregnskabet henholdsvis fra anskaffelsestidspunktet eller frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden som beskrevet under virksomhedsovertagelser.

Fortjeneste eller tab ved salg af dattervirksomheder virksomheder indregnes i resultatopgørelsen på salgstidspunktet og opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Varebeholdninger

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensynstagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
2. Personalemkostninger		
Personalemkostninger er opgjort således:		
Lønninger	<u>5.054</u>	<u>15.696</u>
	<u>5.054</u>	<u>15.696</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.297	991
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>174</u>
	<u>14.297</u>	<u>1.165</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	140.471	13.298
Andre finansielle omkostninger	<u>695.662</u>	<u>908.474</u>
	<u>836.133</u>	<u>921.772</u>

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

(kr.)	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2015	2.205.000
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>2.205.000</u>
Opskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2015	<u>16.276.467</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	<u>16.276.467</u>
Nedskrivninger	
Andel af årets resultat	29.345
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-7.389
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>4.751</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>26.707</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u><u>18.454.760</u></u>
	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder	
Skagen Nordstrand K/S	100,00
Skagen Nordstrand IV K/S	100,00
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand II ApS	100,00
Komplementarselskabet Skagen Nordstrand IV ApS	100,00

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Skagen Nordstrand Holding K/S koncernens gæld til Spar Nord Bank A/S, er afgivet pant på 46 mio. kr. i koncernens projektbeholdning, bogført værdi 33 mio. kr. samt pant i indeståender.

Til sikkerhed for Skagen Nordstrand K/S's mellemværende med Spar Nord Bank A/S, er afgivet selvskyldnerkaution.

7. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i 2009 solgt principgodkendt areal til 6,4 mio. kr., hvor det er aftalt, at det er en forudsætning, at der opnås endelig lokalplan inden 31/3 2011. Lokalplanen er ikke vedtaget ved regnskabsårets udgang.