

# Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS

Levysgade 14, 2., postboks 452, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 40 06 44

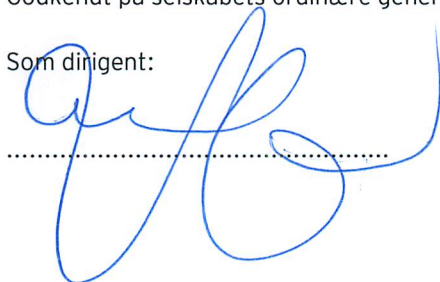


## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

*19.06.16*

Som dirigent:



.....

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2016

Direktion:

.....  
Orla Kjeld Bothe

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS 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 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 vurderingen 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. 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 19. juni 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaj Blom  
statsaut. revisor

Frank Therkildsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS
Adresse, postnr., by	Levysgade 14, 2., postboks 452, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 40 06 44
Stiftet	23. februar 2006
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Orla Kjeld Bothe
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af køb, salg og udlejning af fast ejendom samt projektudvikling, herunder opførelse af ferieboliger og hermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde købt med henblik på videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Som følge af den generelle uro på de finansielle markeder, er der efter ledelsens vurdering p.t. ikke et effektivt marked for køb og salg af fritidsgrunde på det danske marked. De handler der gennemføres, er efter vor vurdering i stort omfang påkrævet af likviditetsmangel hos sælger. Prisen for fritidsgrunde i et marked med mange sælgere og kun få købere, er efter vor vurdering ikke udtryk for en reel markedspris. Under hensyntagen til renteutviklingen og grundens beliggenhed, er det vor vurdering, at den bogførte værdi af grundene mindst svarer til nettorealisationsværdien.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er afsluttet med et underskud på 2.127 t.kr.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er i regnskabsåret forløbet som forventet.

Grundet de markedsmæssige forhold forventes det, at salget af grundene vil forløbe over en længere periode end oprindeligt budgetteret, men det forventes fortsat, at det samlede projekt vil kunne gennemføres med et positivt resultat.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet gennem egen indtjening, vil kunne reetablere kapitalen i selskabet i løbet af en årrække.

#### Forventet udvikling

Regnskabsåret 2016 forventes gennemført med samme aktivitetsniveau som regnskabsåret 2015.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttotab</b>	-20.250	-15.725
3	Finansielle omkostninger	-2.106.513	-2.049.888
	<b>Resultat før skat</b>	-2.126.763	-2.065.613
4	Skat af årets resultat	120.720	-1.344.616
	<b>Årets resultat</b>	<u>-2.006.043</u>	<u>-3.410.229</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.006.043	-3.410.229
		<u>-2.006.043</u>	<u>-3.410.229</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	20.795.577	21.103.334
		<u>20.795.577</u>	<u>21.103.334</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	1.324.400	1.324.400
	Andre tilgodehavender	540.066	0
		<u>1.864.466</u>	<u>1.324.400</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.815</u>	<u>16.333</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>22.665.858</u>	<u>22.444.067</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>22.665.858</u></u>	<u><u>22.444.067</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-16.129.355	-14.123.312
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-16.004.355</u>	<u>-13.998.312</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	21.769.151	21.769.151
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.752	24.377
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.835.847	14.591.707
	Anden gæld	36.463	57.144
		<u>38.670.213</u>	<u>36.442.379</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>38.670.213</u>	<u>36.442.379</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>22.665.858</u></u>	<u><u>22.444.067</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	-10.713.083	-10.588.083
Årets resultat	0	-3.410.229	-3.410.229
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>-14.123.312</b>	<b>-13.998.312</b>
Årets resultat	0	-2.006.043	-2.006.043
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>-16.129.355</b>	<b>-16.004.355</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Grunde købt med henblik på videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Som følge af den generelle uro på de finansielle markeder, er der efter ledelsens vurdering p.t. ikke et effektivt marked for køb og salg af fritidsgrunde på det danske marked. De handler der gennemføres, er efter vor vurdering i stort omfang påkrævet af likviditetsmangel hos sælger. Prisen for fritidsgrunde i et marked med mange sælgere og kun få købere, er efter vor vurdering ikke udtryk for en reel markedspris. Under hensyntagen til renteutviklingen og grundens beliggenhed, er det vor vurdering, at den bogførte værdi af grundene mindst svarer til nettorealisationsværdien.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	694.860	600.465
Andre finansielle omkostninger	<u>1.411.653</u>	<u>1.449.423</u>
	<u>2.106.513</u>	<u>2.049.888</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-249.859
Årets regulering af udskudt skat	<u>-120.720</u>	<u>1.594.475</u>
	<u>-120.720</u>	<u>1.344.616</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>5 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1 stk. a nom. 125.000,00 kr.	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 21.769 t.kr. er afgivet ejerpantebrev på 10 mio. kr. med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 20.796 t.kr.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser består af en kautionsforpligtelse for et bankengagement i koncernen.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Marielyst Strand ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
COBO ApS	Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens