

**Stege Havn A/S****Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 30241568****Årsrapport****1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. oktober 2016

---

Niels Erik Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Stege Havn A/S  
Svanevej 10 - 12  
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens  
CVR-nummer: 30241568  
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Bestyrelse

Per Jessen  
Line Ravn Fredensborg  
Niels Erik Pedersen  
Kim Fuglsang

### Direktion

Niels Erik Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Registreret revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Stege Havn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet

Tommerup, 8. september 2016

### Direktionen:

Niels Erik Pedersen

### Bestyrelsen:

Per Jessen  
Formand

Line Ravn Fredensborg

Niels Erik Pedersen

Kim Fuglsang

af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Stege Havn A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stege Havn A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense M, 8. september 2016

#### Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### Usikkerheder om indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat for regnskabsåret 2015/16 udviser et underskud på TDKK 282, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på TDKK 8.296.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører en ændring i indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme (gæld til realkreditinstitutter).

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Praksisændringen har ingen indvirkning på årets resultat. Balancesummen er endvidere uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2016 forøges med TDKK 363.

Sammenligningstal for 2014/15 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles

pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Omkostninger forbundet med udlejning

Omkostninger forbundet med udlejning omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -om-

## Anvendt regnskabspraksis

---

kostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger omfatter en ubebygget grund.

Den ubebyggede grund måles til kostpris.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I dis-

konteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes levetid.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede



## Anvendt regnskabspraksis

---

værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	Lejeindtægter	800.261	1.054
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	10.002
	Omkostninger forbundet med udlejning	-489.445	-454
	Andre eksterne omkostninger	-213.126	-430
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>97.690</b>	<b>10.172</b>
1	Finansielle omkostninger	-574.556	-560
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-476.866</b>	<b>9.611</b>
2	Skat af årets resultat	194.668	-1.862
	<b>Årets resultat</b>	<b>-282.198</b>	<b>7.749</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-282.198	7.749
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-282.198</b>	<b>7.749</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Grunde og bygninger	1.200.000	1.200
3	Investeringsejendomme	18.944.000	18.944
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.144.000</b>	<b>20.144</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.144.000</b>	<b>20.144</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.058	18
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>53.058</b>	<b>18</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.323</b>	<b>21</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.381</b>	<b>38</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.208.381</b>	<b>20.182</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	7.296.437	7.579
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.296.437</b>	<b>8.579</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.901.339	2.006
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.901.339</b>	<b>2.006</b>
	Kreditinstitutter	8.835.000	8.835
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.835.000</b>	<b>8.835</b>
	Deposita og forudbetalt leje	251.529	279
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	881.576	440
	Anden gæld	30.000	31
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.175.605</b>	<b>762</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.911.944</b>	<b>11.604</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.208.381</b>	<b>20.182</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter, tilknyttede virksomheder	19.300	1	
Andre finansielle omkostninger	555.256	560	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>574.556</b>	<b>560</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	-104.911	2.006	
Regulering af tidl. års skat	-89.757	-144	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-194.668</b>	<b>1.862</b>	
<b>3 Investeringsejendomme</b>			
Kostpris 1. juli	8.941.974	8.942	
Kostpris 30. juni	8.941.974	8.942	
Dagsværdiregulering 1. juli	10.002.026	0	
Årets dagsværdiregulering	0	10.002	
Dagsværdireguleringer 30. juni	10.002.026	10.002	
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>18.944.000</b>	<b>18.944</b>	
Afkastprocenten for investeringsejendomme udgør 4,35 % (2014/15: 4,00 %).			
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.000	7.579	8.579
Årets resultat	0	-282	-282
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>7.296</b>	<b>8.296</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af 1.000. 000 aktier á DKK 1.			
Virksomhedskapitalen har uændret udgjort TDKK 1.000 de seneste 5 år.			
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.300.000	9.300	

	2015/16	2014/15
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter er der udstedt pantebrev på TDK 9.300 og ejerpantebrev på TDKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme og ubebygget grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 20.144.

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen er der byrder lyst pantstiftende i ejendomme for 15 enheder á TDKK 40 eller i alt TDKK 600.