



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN ELLEHAMMERVEJ 11, SKAGEN APS
C/O NORDMARK MASKINFABRIK A/S, KJELDGAARDSVEJ 10, 9300 SÆBY
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. november 2016

Lars Espersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10-11 |
| Noter..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS c/o Nordmark Maskinfabrik A/S Kjeldgaardsvej 10 9300 Sæby |
| | E-mail: hsm@nordmark-maskinfabrik.dk |
| | CVR-nr.: 32 32 11 86 |
| | Stiftet: 4. februar 2011 |
| | Hjemsted: Frederikshavn |
| | Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 |
| Bestyrelse | Lars Espersen, Formand Michael Jacobsen Morten Jørgensen Mørk |
| Direktion | Michael Jacobsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby |
| Pengeinstitut | Jyske Bank A/S Østergade 23 9800 Hjørring |
| Advokat | Advokat Lars Espersen Tordenskjoldsgade 6 9800 Hjørring |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 16. november 2016

Direktion

Michael Jacobsen

Bestyrelse

Lars Espersen
Formand

Michael Jacobsen

Morten Jørgensen Mørk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS 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, 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. 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. 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.

Sæby, den 16. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en produktions/administrationsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE..... | | 557.409 | 559.925 |
| Værdiregulering af investeringsejendom..... | | 80.000 | 430.000 |
| Værdiregulering af gæld i investeringsejendom..... | | -12.554 | -15.289 |
| DRIFTSRESULTAT..... | | 624.855 | 974.636 |
| Finansielle indtægter..... | | 5.467 | 0 |
| Finansielle omkostninger..... | | -77.211 | -96.789 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 553.111 | 877.847 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -122.409 | -200.066 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | 430.702 | 677.781 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 430.702 | 677.781 |
| I ALT..... | | 430.702 | 677.781 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendom..... | | 4.390.000 | 4.310.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 4.390.000 | 4.310.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.390.000 | 4.310.000 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 9.926 |
| Tilgodehavender..... | | 0 | 9.926 |
| Likvider..... | | 599.026 | 307.786 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 599.026 | 317.712 |
| AKTIVER..... | | 4.989.026 | 4.627.712 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud..... | | 1.965.089 | 1.534.387 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 2.045.089 | 1.614.387 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 320.188 | 269.984 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 320.188 | 269.984 |
| Prioritetsgæld..... | | 1.886.870 | 2.009.216 |
| Selskabsskat..... | | 72.204 | 70.641 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 1.959.074 | 2.079.857 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 124.395 | 122.947 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed..... | | 353.117 | 344.840 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 21.367 | 26.090 |
| Selskabsskat..... | | 70.641 | 71.908 |
| Anden gæld..... | | 95.155 | 97.699 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 664.675 | 663.484 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.623.749 | 2.743.341 |
| PASSIVER..... | | 4.989.026 | 4.627.712 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Ejerforhold | 7 | | |

NOTER

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. | Note |
|---|----------------|----------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 72.205 | 70.641 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 50.204 | 129.425 | |
| | 122.409 | 200.066 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendom | Note |
|---|--------------------------|----------|
| Kostpris 1. juli 2015..... | 3.959.906 | 2 |
| Kostpris 30. juni 2016..... | 3.959.906 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015..... | 350.094 | |
| Årets værdireguleringer..... | 80.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016..... | 430.094 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016..... | 4.390.000 | |

Egenkapital

| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt | Note |
|--|----------------|----------------------|------------------|----------|
| Egenkapital 1. juli 2015..... | 80.000 | 1.534.387 | 1.614.387 | 3 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 430.702 | 430.702 | |
| Egenkapital 30. juni 2016..... | 80.000 | 1.965.089 | 2.045.089 | |

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

| | 1/7 2015 gæld i alt | 30/6 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | Note |
|---------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Prioritetsgæld..... | 2.132.163 | 2.011.265 | 124.395 | 1.331.286 | 4 |
| Selskabsskat..... | 70.641 | 72.204 | 0 | 0 | |
| | 2.202.804 | 2.083.469 | 124.395 | 1.331.286 | |

Gæld pr. 30. juni 2016 er opgjort inkl. 71 tkr. vedrørende regulering (forøgelse) af gælden til dagsværdi.

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MJ Holding, Hirtshals ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.011 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 4.390 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 7.448 tkr., med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 4.390 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet.

Ejerforhold

7

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets særlige anpartshaverfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5 % af stemmerne eller anpartskapitalen:

MJ Holding, Hirtshals ApS

Chr. Limkildes Vej 17

9300 Sæby

EJ Holding, Horsens ApS

P Dicksens Vej 4

9300 Sæby

Selskabet indgår i koncernregnskabet for MJ Holding, Hirtshals ApS, Chr. Limkildes Vej 17, 9300 Sæby.