



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

1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. december 2018

Lars Espersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS c/o Nordmark Maskinfabrik A/S Kjeldgaardsvej 10 9300 Sæby
	CVR-nr.: 32 32 11 86 Stiftet: 4. februar 2011 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Lars Sigurd 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 regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 7. december 2018

Direktion:

Michael Jacobsen

Bestyrelse:

Lars Sigurd Espersen
Formand

Michael Jacobsen

Morten Jørgensen Mørk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Sæby, den 7. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		562.710	572.042
Værdiregulering af investeringsejendom.....		30.000	140.000
DRIFTSRESULTAT		592.710	712.042
Finansielle indtægter.....		0	387
Finansielle omkostninger.....		-69.479	-72.807
RESULTAT FØR SKAT		523.231	639.622
Skat af årets resultat.....	1	-115.657	-141.384
ÅRETS RESULTAT		407.574	498.238
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
Overført resultat.....		407.574	-1.762
I ALT		407.574	498.238

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom.....		4.560.000	4.530.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.560.000	4.530.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.560.000	4.530.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		372.817	3.208
Tilgodehavender.....		372.817	3.208
Likvider.....		309.485	939.494
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		682.302	942.702
AKTIVER.....		5.242.302	5.472.702
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.451.848	2.044.273
Forslag til udbytte.....		0	500.000
EGENKAPITAL.....	3	2.531.848	2.624.273
Hensættelse til udskudt skat.....	4	441.958	404.558
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		441.958	404.558
Prioritetsgæld.....		1.536.065	1.660.007
Selskabsskat.....		78.257	79.850
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.614.322	1.739.857
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	122.638	121.935
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	24.000
Gæld til tilknyttet virksomhed.....		317.473	392.443
Selskabsskat.....		79.850	72.204
Anden gæld.....		109.213	93.432
Kortfristede gældsforpligtelser.....		654.174	704.014
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.268.496	2.443.871
PASSIVER.....		5.242.302	5.472.702
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	78.257	79.850	
Regulering af udskudt skat.....	37.400	61.534	
	115.657	141.384	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	2
Kostpris 1. juli 2017.....	3.959.906	
Kostpris 30. juni 2018.....	3.959.906	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....	570.094	
Årets værdireguleringer.....	30.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....	600.094	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	4.560.000	

Ejendommen er beliggende i Skagen og er udlejet til et koncernselskab. Ejendommens værdi baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret model, hvor dagsværdien baseres på ejendommens forventede driftsafkast i et normaliseret drift år.

Driftsafkastet tager udgangspunkt i den årlige leje på 620 tkr., årlige ejendomsomkostninger på 55 tkr. samt vedligeholdelse på 150 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 9,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 9,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for industri- og logistikejendomme i Frederikshavn, med tillæg på 0,5 % for beliggenhed i Skagen.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. juli 2017.....	80.000	2.044.274	500.000	2.624.274	
Betalt udbytte.....			-500.000	-500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		407.574		407.574	
Egenkapital 30. juni 2018.....	80.000	2.451.848	0	2.531.848	

NOTER

Note

Hensættelse til udskudt skat

4

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter samt gældsforpligtelser.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Investeringsejendom.....	4.560.000	2.646.837	1.913.163
Gæld til realkreditinstitutter.....	-1.658.703	-1.754.494	95.791
	2.901.297	892.343	2.008.954
Hensættelse til udskudt skat.....			441.958
		2018	2017
		kr.	kr.
Udskudt skat 1. juli.....		404.558	343.024
Hensat i året.....		37.400	61.534
Udskudt skat 30. juni.....		441.958	404.558

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	1.781.942	1.658.703	122.638	1.031.193
Selskabsskat.....	79.850	78.257	0	0
	1.861.792	1.736.960	122.638	1.031.193

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS har stillet kaution for Nordmark Maskinfabrik A/S' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør 4.084 tkr.

Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS har stillet kaution for Nordmark Maskinfabrik A/S' gæld til leasingselskab. Den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør 34.417 tkr.

Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS har stillet kaution for Nordmark Production A/S' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør 19.421 tkr.

Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS har stillet kaution for Nordmark Production A/S' gæld til leasingselskab. Den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør 5.107 tkr.

Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS har stillet kaution for Ejendomsselskabet Gyldendalsvej A/S' gæld til pengeinstitutter. Den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør 601 tkr.

Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS har kautioneret for MJ Holding, Hirtshals ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 30. juni 2018 udgør 0 tkr.

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.659 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 4.560 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 7.448 tkr., med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 4.560 tkr. Dette ejerpantebrev er stillet som sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016/17: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ellehammervej 11, Skagen ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt 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 finansiel 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.