



Tlf.: 96 56 17 00  
hirtshals@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havnegade 18  
DK-9850 Hirtshals  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MARINESHAFT PROPERTIES A/S**

**PIER II 8, 9850 HIRTSHALS**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**2. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. marts 2016**

---

**Knud Andersen**

**CVR-NR. 35 52 42 07**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 2     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 4     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 5     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 6-7   |
| Resultatopgørelse.....                      | 8     |
| Balance.....                                | 9     |
| Noter.....                                  | 10-11 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>         | MarineShaft Properties A/S<br>Pier II 8<br>9850 Hirtshals<br><br>CVR-nr.: 35 52 42 07<br>Stiftet: 21. oktober 2013<br>Hjemsted: Hjørring<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>        | Anders Jensen, Formand<br>Knud Andersen<br>Peder Næsborg  |
| <b>Direktion</b>         | Knud Andersen   |
| <b>Revision</b>          | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havnegade 18<br>9850 Hirtshals  |
| <b>Pengeinstitut</b>     | Spar Nord Bank A/S<br>Østergade 8<br>9800 Hjørring  |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2016 på selskabets adresse.  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for MarineShaft Properties A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 15. marts 2016

Direktion

---

Knud Andersen

Bestyrelse

---

Anders Jensen  
Formand

---

Knud Andersen

---

Peder Næsborg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i MarineShaft Properties A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for MarineShaft Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 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.

Hirtshals, den 15. marts 2016

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

Peter Christensen  
Statsautoriseret revisor

Jens Madsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og handel med fast ejendom, samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet der i 2015 er påvirket af forbedrings- og vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen, er som forventet.

Kapitalen er i regnskabsåret reetableret ved tilskud fra moderselskabet på 1.000 tkr.

### **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 MarineShaft Properties A/S for 2015 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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 20 år    | 0 %       |

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

**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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                  |      | <b>-244.640</b>   | <b>-288.643</b>   |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -589.507          | -609.700          |
| <b>DRIFTSRESULTAT.....</b>             |      | <b>-834.147</b>   | <b>-898.343</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 2                 | 2                 |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1    | -323.567          | -416.797          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>          |      | <b>-1.157.712</b> | <b>-1.315.138</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | 271.418           | 309.849           |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |      | <b>-886.294</b>   | <b>-1.005.289</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                   |                   |
| Anvendt af tidligere års overskud..... |      | -886.294          | -1.005.289        |
| <b>I ALT.....</b>                      |      | <b>-886.294</b>   | <b>-1.005.289</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 11.348.620        | 11.258.059        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>11.348.620</b> | <b>11.258.059</b> |
| Lejededpositum og andre tilgodehavender.....     |          | 47.500            | 47.500            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>4</b> | <b>47.500</b>     | <b>47.500</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>11.396.120</b> | <b>11.305.559</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 126.791           | 0                 |
| Udskudt skatteaktiv.....                         |          | 104.829           | 95.376            |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 0                 | 113.000           |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 261.965           | 214.473           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 23.961            | 23.796            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>517.546</b>    | <b>446.645</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>517.546</b>    | <b>446.645</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>11.913.666</b> | <b>11.752.204</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Selskabskapital.....                             |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført overskud.....                           |          | 608.417           | 494.711           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>5</b> | <b>1.108.417</b>  | <b>994.711</b>    |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 163.693           | 7.491.700         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 295.565           | 66.491            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 9.633.139         | 2.814.382         |
| Anden gæld.....                                  |          | 712.852           | 384.920           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>10.805.249</b> | <b>10.757.493</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>10.805.249</b> | <b>10.757.493</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>11.913.666</b> | <b>11.752.204</b> |
| Eventualposter mv.                               | 6        |                   |                   |
| Ejerforhold                                      | 7        |                   |                   |

## NOTER

|   | 2015<br>kr.     | 2014<br>kr.                                   | Note |
|---|-----------------|---|------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                 |   |      |
| Tilknyttede virksomheder.....                       | 155.013         | 69.656  | 1    |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 168.554         | 347.141                                       |      |
|   | <b>323.567</b>  | <b>416.797</b>                                |      |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                 |   |      |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -261.965        | -214.473                                      | 2    |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -9.453          | -95.376                                       |      |
|   | <b>-271.418</b> | <b>-309.849</b>                               |      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                 |   |      |
|   |                 | Grunde og<br>bygninger                        | 3    |
| Kostpris 1. januar 2015.....                        |                 | 11.662.756                                    |      |
| Tilgang.....  |                 | 676.518                                       |      |
| <b>Kostpris 31. december 2015.....</b>              |                 | <b>12.339.274</b>                             |      |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....           |                 | 404.697                                       |      |
| Årets afskrivninger .....                           |                 | 585.957                                       |      |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b> |                 | <b>990.654</b>                                |      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b> |                 | <b>11.348.620</b>                             |      |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                    |                 |   |      |
|   |                 | Lejededpositum og<br>andre<br>tilgodehavender | 4    |
| Tilgang.....  |                 | 47.500  |      |
| <b>Kostpris 31. december 2015.....</b>              |                 | <b>47.500</b>                                 |      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b> |                 | <b>47.500</b>                                 |      |

**NOTER**
**Note**
**Egenkapital**
**5**

|  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015.....            | 500.000              | 494.711              | 994.711          |
| Tilskud fra moderselskab.....              |                      | 1.000.000            | 1.000.000        |
| Forslag til årets resultatdisponering..... |                      | -886.294             | -886.294         |
| <b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>  | <b>500.000</b>       | <b>608.417</b>       | <b>1.108.417</b> |

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

|                                       | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Selskabskapital</b>                |                |                |
| Selskabskapitalen er fordelt således: |                |                |
| Aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr..... | 500.000        | 500.000        |
|                                       | <b>500.000</b> | <b>500.000</b> |

**Eventualposter mv.**
**6**
**Kautions:**

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut. Mellemværenderne udgør pr. 31. december 2015 i alt 10.543 tkr.

**Lejeaftale:**

Selskabet har indgået lejeaftale vedrørende pladsleje på havnen i Hirtshals. Lejemålet har en uopsigelsesperiode på 6 måneder. Den samlede pladsleje i denne periode udgør 98 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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MarineShaft Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Ejerforhold**
**7**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:

MarineShaft Holding A/S

Pier II nr. 8

9850 Hirtshals