

**Ejendomsselskabet Nordhavnen**  
**CVR-nr. 36463112**  
**Neptunvej 1**  
**8500 Grenaa**

**Årsrapport 2014/15**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Kirsten Hvid Schmidt

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Nordhavnen  
Neptunvej 1  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 36463112

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 16.12.2014 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Henrik Skade Carstensen, formand  
Kresten P. H. Mehlsen  
Kirsten Hvid Schmidt

### **Direktion**

Kirsten Hvid Schmidt

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.12.2014 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Nordhavnen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.12.2014 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 01.03.2016

### Direktion

Kirsten Hvid Schmidt

### Bestyrelse

Henrik Skade Carstensen  
formand

Kresten P. H. Mehlsen

Kirsten Hvid Schmidt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nordhavnen

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordhavnen for regnskabsåret 16.12.2014 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.12.2014 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 01.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

Morten Gade Steinmetz  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at drive, udvikle og udleje arealer på Grenaa Nordhavn.

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

Årets resultat udviser et underskud på 12 t.kr., hvilket anses for ikke tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2014/15**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>725.775</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(735.928)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(10.153)</b>
Andre finansielle indtægter	2	60
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.548)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(11.641)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(172)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>(11.813)</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(11.813)</u>
		<b><u>(11.813)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		500.000
Andre tilgodehavender		<u>7.714</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>507.714</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>216.191</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>723.905</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>723.905</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(11.813)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>488.187</u></b>
Skyldig selskabsskat		172
Anden gæld	5	<u>235.546</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>235.718</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>235.718</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u><u>723.905</u></u></b>
Eventualforpligtelser	6	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7	
Ejerforhold	8	

**Egenkapitalopgørelse for 2014/15**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskud ved stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	(11.813)	(11.813)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(11.813)</b>	<b>488.187</b>

## Noter

	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og løn	612.142
Pensioner	104.799
Andre omkostninger til social sikring	11.199
Andre personaleomkostninger	7.788
	<b>735.928</b>
	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>	
Øvrige finansielle indtægter	60
	<b>60</b>
	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Øvrige finansielle omkostninger	1.548
	<b>1.548</b>
	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>	
Aktuel skat	172
	<b>172</b>
	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Anden gæld</b>	
Moms og afgifter	100.000
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	113.793
Andre skyldige omkostninger	21.753
	<b>235.546</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Nordhavnen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Grenaa Havn A/S ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

### **8. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Grenaa Havn A/S, 100%