

Elektromarine Ejendomme A/S

CVR-nr. 31 60 98 36

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.13 - 31.12.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.04.15

Peter Henriksen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Elektromarine Ejendomme A/S
Kuttervej 15
9990 Skagen
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 31 60 98 36

Bestyrelse

Lars Christian Mellerud
Jan Arild Wathne
Torben Stegenborg Andersen
Thomas Tunheim Lund

Direktion

Jan Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.13 - 31.12.14 for Elektromarine Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 2. februar 2015

Direktionen

Jan Pedersen

Bestyrelsen

Lars Christian Møllerud
Formand

Jan Arild Wathne

Torben Stegenborg Andersen

Thomas Tunheim Lund

Til kapitalejeren i Elektromarine Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Elektromarine Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.13 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 - 31.12.14 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.

Hjørring, den 2. februar 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Henriksen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.13 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 1.529.789 mod DKK 198.757 for tiden 01.07.12 - 30.06.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.645.866.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende og svarende til forventningerne.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	01.07.13	2012/13
Note	31.12.14	DKK
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	3.141.438	1.215.358
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-213.999	-142.666
Resultat af primær drift	2.927.439	1.072.692
1 Andre finansielle indtægter	35.215	0
2 Andre finansielle omkostninger	-1.085.820	-807.675
Finansielle poster i alt	-1.050.605	-807.675
Resultat før skat	1.876.834	265.017
3 Skat af årets resultat	-347.045	-66.260
Årets resultat	1.529.789	198.757
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.529.789	198.757
I alt	1.529.789	198.757

AKTIVER		31.12.14	30.06.13
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	29.491.311	29.705.310
4	Materielle anlægsaktiver i alt	29.491.311	29.705.310
	Anlægsaktiver i alt	29.491.311	29.705.310
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	295.713
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.181.928	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	190.527
	Periodeafgrænsningsposter	42.906	30.405
	Tilgodehavender i alt	1.224.834	516.645
	Omsætningsaktiver i alt	1.224.834	516.645
	Aktiver i alt	30.716.145	30.221.955

PASSIVER		31.12.14	30.06.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.145.866	616.077
5	Egenkapital i alt	2.645.866	1.116.077
	Hensættelser til udskudt skat	895.863	548.818
	Hensatte forpligtelser i alt	895.863	548.818
	Ansvarlig lånekapital m.v.	0	1.662.000
	Gæld til realkreditinstitutter	15.651.486	16.718.934
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.428.980	6.908.091
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.080.466	25.289.025
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.683.000	1.170.000
	Gæld til kreditinstitutter	468.602	357.124
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.000	249.873
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.619.841	1.378.039
	Anden gæld	1.197.507	112.999
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.093.950	3.268.035
	Gældsforpligtelser i alt	27.174.416	28.557.060
	Passiver i alt	30.716.145	30.221.955

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.07.xx til 30.06.xx til kalenderåret. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.07.13 - 31.12.14. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

- Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 24,5% til 22% over en 2-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de vedtagne skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 66. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 66 som følge af det ændrede skøn.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Bygninger	50	23.000

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

01.07.13	
31.12.14	2012/13
DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.215	0
--	--------	---

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	124.565	27.507
Øvrige finansielle omkostninger	961.255	780.168

I alt	1.085.820	807.675
-------	-----------	---------

3. Skatter

Årets aktuelle skat	0	-190.527
Årets udskudte skat	412.904	256.787
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-65.859	0

I alt	347.045	66.260
-------	---------	--------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
-------------	---------------------

Kostpris pr. 30.06.13	30.133.308
-----------------------	------------

Kostpris pr. 31.12.14	30.133.308
-----------------------	------------

Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	427.998
Afskrivninger i året	213.999

Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	641.997
------------------------------------	---------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	29.491.311
------------------------------------	------------

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13</i>		
Saldo pr. 01.07.12	500.000	417.320
Forslag til resultatdisponering	0	198.757
Saldo pr. 30.06.13	500.000	616.077

Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 31.12.14

Saldo pr. 01.07.13	500.000	616.077
Forslag til resultatdisponering	0	1.529.789
Saldo pr. 31.12.14	500.000	2.145.866

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 30.06.13
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	1.662.000
Gæld til realkreditinstitutter	703.000	12.800.000	16.354.486	17.438.934
Kreditinstitutter i øvrigt	980.000	1.660.000	6.408.980	7.358.091
I alt	1.683.000	14.460.000	22.763.466	26.459.025

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for selskabet 3X T ApS' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. 3X T ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 16.354, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.491.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 8.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 29.491. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.929.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

KOTA Holding AS, Stavanger, Norge.