



Tlf.: 96 79 19 00
skagen@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Spliidsvej 25 A, Box 170
DK-9990 Skagen
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET HAVNEKROEN, SKAGEN APS

FALLINGEN 8, 9990 SKAGEN

ÅRSRAPPORT

10. SEPTEMBER 2014 - 31. DECEMBER 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2016

Theis Jørgensen

CVR-NR. 36 08 98 49

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 10. september 2014 - 31. december 2015	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Havnekroen, Skagen ApS Fallingen 8 9990 Skagen
	CVR-nr.: 36 08 98 49 Stiftet: 10. september 2014 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 10. september 2014 - 31. december 2015
Direktion	Theis Lykke Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Sct. Laurentii Vej 33 9990 Skagen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 10. september 2014 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Havnekroen, Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 10. september 2014 - 31. december 2015.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar 2016 - 31. december 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 31. maj 2016

Direktion:

Theis Lykke Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnekroen, Skagen ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnekroen, Skagen ApS for regnskabsåret 10. september 2014 - 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 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 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 10. september 2014 - 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.

Skagen, den 31. maj 2016

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

Ole Ejsing
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktivitet har bestået i udlejning og drift af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 10. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		208.216
Af- og nedskrivninger.....		-77.778
DRIFTSRESULTAT		130.438
Andre finansielle omkostninger.....		-96.936
RESULTAT FØR SKAT		33.502
Skat af årets resultat.....	1	-7.370
ÅRETS RESULTAT		26.132
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		26.132
I ALT		26.132

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		3.672.222
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.672.222
ANLÆGSAKTIVER.....		3.672.222
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		500.000
Værdipapirer.....		500.000
Likvide beholdninger.....		360.041
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		860.041
AKTIVER.....		4.532.263

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		26.132
EGENKAPITAL.....	3	76.132
Hensættelse til udskudt skat.....		7.370
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.370
Gældsbev.		4.336.936
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.336.936
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	80.000
Anden gæld.....		31.825
Kortfristede gældsforpligtelser.....		111.825
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.448.761
PASSIVER.....		4.532.263
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5	

NOTER

	2014/15 kr.	Note		
Skat af årets resultat		1		
Regulering af udskudt skat.....	7.370			
	7.370			
 Materielle anlægsaktiver		 2		
	Grunde og bygninger			
Tilgang.....	3.750.000			
Kostpris 31. december 2015.....	3.750.000			
Årets afskrivninger	77.778			
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	77.778			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	3.672.222			
 Egenkapital		 3		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 10. september 2014.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		26.132	26.132	
	50.000	26.132	76.132	
 Langfristede gældsforpligtelser			 4	
	10/9 2014 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbev.....	0	4.416.936	80.000	3.967.000
	0	4.416.936	80.000	3.967.000
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Ingen				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnekroen, Skagen ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	35-40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris

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.

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 låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.