

Odense Havneudvikling II A/S

CVR-nr. 29 85 14 41

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 11/07
2013

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	13
Balance pr. 31. december 2012	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Odense Havneudvikling II 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. juli 2013

Direktion

Claes Stougaard

Bestyrelse

Henrik Norsk Hoffmann
formand

Claes Stougaard
næstformand

Bjarne Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Odense Havneudvikling II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Odense Havneudvikling II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finanseringsbehovet samt at det i note 6 beskrevne projekt gennemgøres. Vi har ikke kunne opnå revisionsbevis for, at det beskrevne projekt kan gennemføres som planlagt, idet der på tidspunktet for påtegning af årsregnskabet ikke foreligger underskrevne aftalegrundlag.

Det har ikke været muligt at indhente tilstrækkeligt revisionsbevis for måling af investeringsgrundens værdi, der i balancen er indregnet til 6,4 mio. kr. Værdien bygger på en ikke underskrevet aftale.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i ledelsesberetning og note 7 og ledelsesberetningen afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" om, at der påhviler selskabet en eventualforpligtelse i form af dagbødekrav.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyntagen til virksomhedens art og omgang.

Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Birkerød, den 11. juli 2013

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab ApS

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odense Havneudvikling II A/S
Midtermolen 5
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 85 14 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Kolding Kommune

Bestyrelse

Henrik Norsk Hoffmann, formand
Claes Stougaard, næstformand
Bjarne Rasmussen

Direktion

Claes Stougaard

Revision

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab ApS
Blokken 90
3460 Birkerød

Pengeinstitut

Alm. Brand Bank A/S
Midtermolen 7
2100 Københav Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er stiftet d. 7. september 2006. Selskabets formål er at erhverve, udvikle og sælge et jordstykke på Odense Havn specificeret som matr. Nr. 6 F Åløkkegaard Hovedgaard, Odense Jorder, med et areal på ca. 5.371 m² og en forventet byggeret på ca. 11.000 m² eller at erhverve, udvikle og sælge andre jordstykker, som aktionærerne efterfølgende enstemmigt træffer beslutning om. Jordstykket er erhvervet i 2006.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Igangsætning af det byggeri, der oprindeligt var planlagt, da selskabet erhvervede grunden fra Odense Kommune var betinget af, at der blev vedtaget en ny lokalplan, da lokalplanen på daværende tidspunkt kun tillod opførelse af erhvervsbyggeri. Det har fra erhvervselstidspunktet været en forudsætning, at der skulle etableres en lokalplan, som gav mulighed for at bebygge grunden med butikker i stueetagen og boliger over stueetagen. Der har endvidere været en forudsætning, at grunden kunne bebygges med 11.000 etagemeter. Efter en længerevarende forhandling om indholdet af et nyt lokalplansudkast, hvor Odense Kommune, ikke umiddelbart kunne acceptere, at grunden blev bebygget med 11.000 etagemeter, fandt Odense Kommune det nødvendigt at stille lokalplansprocessen i bero. På daværende tidspunkt var Odense Kommune af den opfattelse, at suspensionen af arbejdet med en ny lokalplan, som alene giver mulighed for at benytte grunden til erhverv. Dette synspunkt opstod der uenighed om mellem Selskabet og 1. prioritetspanthaver på den ene side og Odense Kommune på den anden side. Efter Selskabets opfattelse var det en del af aftalen i forbindelse med købet, at der blev etableret en ny lokalplan, som tillod bebyggelse på op til 11.000 etagemeter med blandet bolig og erhverv, og at udbygningen af grunden først kunne og skulle startes når en sådan lokalplan forelå endeligt vedtaget.

Som følge af denne uoverensstemmelse mellem parterne og den deraf følgende foreløbige stilstand i projektet, er fristen for at påbegynde byggeri overskredet. Som følge heraf er Odense Kommune af den opfattelse, at den har et krav på dagbøder for manglende overholdelse af byggepligten. Selskabet er af den opfattelse, at Odense Kommunes krav på dagsbøder ikke er et berettiget krav da grunden til, at der ikke er påbegyndt byggeri skyldes, at den lokalplan, der var en forudsætning for Selskabets køb af grunden og opførelse af det drøftede byggeri på grunden, ikke er blevet vedtaget.

Projektet har udover oven for beskrevne tvist også været påvirket af stilstand i efterspørgslen af ny opført boligbyggeri i Odense, samt manglende efterspørgsel efter erhvervsarealer i havneområdet.

Nye igangværende forhandlinger med Odense Kommune har ført til en begrundet forventning om vedtagelse af en ny lokalplan der kan muliggøre et byggeri bestående af almennyttige boliger, ungdomsboliger, private boliger samt en tilhørende parkeringskælder, der herefter benævnes det Nye Projekt.

Kommunens omtvistede krav om dagbøder er der taget hånd om i oplægget til denne aftale, og under forudsætning af at det Nye Projekt bliver gennemført er spørgsmålet om dagbodskrevat afgjort til fuld og endelig afgørelse som en del af det Nye Projekt.

En del af det Nye Projekt vil være at Odense Kommune forpligtes til at tilbagekøbe grunden fra Selskabet, hvis ikke der bliver vedtaget den nødvendige lokalplan i løbet af 2013, dog under forudsætning af, at Odense Havneudvikling opfører en

Ledelsesberetning

parkeringskælder på grunden og at parkeringskælderens bliver overdraget til Odense Kommune sammen med grunden. Overtagessummen vil dække Selskabets omkostninger til opførelse af parkeringskælderens. Ligeledes sikrer denne tilbagekøbspligt 1. prioritetspanthaver en for 1. prioritetspanthaver acceptabel betaling for sit pant i grunden.

Endelig aftale med Odense Kommune samt en almennyttig boligforening om gennemførelse af det Nye Projekt forventes indgået senest i løbet af efteråret 2013.

Grundværdien er i regnskabet fastsat til et niveau, som ledelsen vurderer som en realistisk dagsværdi ved et salg.

Kreditor på mezzaninlånene har over for selskabet bekræftet, at der ikke sker rentetilskrivning på mezzaninlånene, og resultatet for 2012 udviser derfor som forventet et underskud på t.kr. 805.

For 2013 forventes et underskud på ca. 300 t.kr medmindre selskabet endelig for de nødvendige aftaler i hus og kan igangsætte det nye projekt.

Værdiansættelse af mezzaninlån

På grund af ændring i ejerstrukturen i Selskabet, ændring i bestyrelsen i selskabet samt manglende opgørelser fra den oprindelige mezzainlångiver har Selskabets daglige ledelse haft vanskeligheder ved at skaffe en aktuel status på stærrelse af mezzaninlånene. I henhold til meddelelse fra den nye kreditor på mezzaninlånene fastsat på baggrund af aftale om værdiansættelse indgået med den nye kreditor. Tidligere rentetilskrivninger er sket i henhold til den oprindelige aftale, hvorfor lånet vurderes indregnet korrekt.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 804.849, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 62.509.669.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Havneudvikling II A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 fragå 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem sagspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Bruttotab		-267.621	-358.594
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-537.000	-4.600.000
Resultat før finansielle poster		-804.621	-4.958.594
Finansielle omkostninger		<u>-228</u>	<u>-624.823</u>
Resultat før skat		-804.849	-5.583.417
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-804.849</u>	<u>-5.583.417</u>
Overført overskud		<u>-804.849</u>	<u>-5.583.417</u>
		<u>-804.849</u>	<u>-5.583.417</u>

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.400.000	6.400.000
Materielle anlægsaktiver	2	6.400.000	6.400.000
Anlægsaktiver i alt		6.400.000	6.400.000
Likvide beholdninger		0	17
Omsætningsaktiver i alt		0	17
Aktiver i alt		6.400.000	6.400.017
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		63.009.669	62.204.820
Egenkapital	3	62.509.669	61.704.820
Byggelån		14.087.243	13.248.918
Mezzaninlån		54.190.580	54.190.580
Anden gæld		631.846	665.339
Kortfristede gældsforpligtelser		68.909.669	68.104.837
Gældsforpligtelser i alt		68.909.669	68.104.837
Passiver i alt		6.400.000	6.400.017
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige drift, idet der ikke foreligger underskrevet aftalgrundlag på det i ledelsesberetningen nævnte projekt. Usikkerheden omkring afvikling af projektet og det manglende underskrevne aftalegrundlag betyder ligeledes usikkerhed omkring værdiansættelsen af investeringsgrunden. Det er ledelsens vurdering at investeringsgrunden er forsvareligt værdiansat og at projektet vil blive gennemført. og årsregnskaber aflægges der for med en forudsætning om fortsat drift.

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012	31.176.702
Tilgang i årets løb	<u>-537.000</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>30.639.702</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	24.776.702
Årets nedskrivninger	<u>-537.000</u>
	<u>24.239.702</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>6.400.000</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	500.000	-62.204.820	-61.704.820
Årets resultat	0	-804.849	-804.849
Egenkapital 31. december 2012	500.000	-63.009.669	-62.509.669

Selskabskapitalen består af 425.000 stk. A-aktier à nominelt kr. 425.000 og 75.000 stk. B-aktier à nominelt kr. 75.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Der er rejst dagbødekrav på tkr. 13.892, selskabet bestrider at der påhviler dagbøder.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, 67.439 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev tkr. 33.483 med sikkerhed i investeringsgrund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 6.400 tkr.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

CS Invest ApS
Slotsgade 33
6200 Aabenraa