

# **HAVNENS EJENDOMSSELSKAB, EBELTOFT A/S**

Årsrapport

1. januar 2011 - 31. december 2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/07/2012**

---

**Frans Kilde Hansen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HAVNENS EJENDOMSSELSKAB, EBELTOFT A/S  
Bryggervej 28  
8240 Risskov

CVR-nr: 28709471  
Regnskabsår: 01/01/2011 - 31/12/2011

**Revisor** REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
Bryggervej 28  
8240 Risskov  
CVR-nr: 16170445

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011 for Havnens Ejendomsselskab, Ebeltoft A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 09/07/2012

## Direktion

Frans Kilde Hansen

## Bestyrelse

Sine Kilde Søderberg Hansen

Frans Kilde Hansen

Anne Merete Søderberg Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i HAVNENS EJENDOMSSELSKAB, EBELTOFT A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HAVNENS EJENDOMSSELSKAB, EBELTOFT A/S for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, 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 handlinger 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 for vores afkræftende konklusion.

## Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har ikke været i stand til at indfri forfaldende kreditorer. Disse begivenheder tyder på en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Årsregnskabet indeholder ikke oplysninger om dette forhold.

Selskabets grunde og ejendomme til videresalg er indregnet til t. kr. 3.099. Der hersker usikkerhed om værdiansættelsen heraf i det aktuelle marked. Vi tager forbehold for værdiansættelsen heraf.

Der tages forbehold for værdiansættelse af tilgodehavende ledelse t.kr. 974. Vi har ikke været i stand til at verificere værdiansættelse af tilgodehavendet.

## **Konklusion**

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk.1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, og bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har ikke indberettet og afregnet moms og A-skat rettidigt.

### **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.

Risskov, 09/07/2012

Torben Laursen  
Statsautoriseret revisor  
REVISION AARHUS Godkendt Revisionsaktieselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt byggeri og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 85.271.

Udviklingen i selskabets 7. regnskabsår betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Der hersker usikkerhed omkring værdiansættelse af grunde og ejendomme i det aktuelle marked. Selskabets beholdning af grunde og ejendomme er værdiansat til kostpris. Det er ledelsens opfattelse at grunde og ejendomme vil kunne realiseres til mindst den anførte værdi.

Selskabets adgang til likviditet for det kommende år er afhængigt af salg af beholdning af grunde og bygninger. Selskabets ledelse ser positivt på mulighederne for at opnå salg i det kommende regnskabsår.

Selskabets ledelses forventninger til det kommende regnskabsår afhænger af udviklingen i samfundsøkonomien. Der forventes et mindre positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havnens Ejendomsselskab, Ebeltoft A/S for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B. Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedr. ejendomme samt andre eksterne omkostninger til salg og administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter årets aktuelle skat af årets skattepligtige indkomst, årets regulering af udskudt skat samt regulering af skatter for tidligere år.

Moderselskabet er sambeskattet med datterselskabet. Årets aktuelle skat henføres til de enkelte selskaber i forhold til selskabernes skattepligtige indkomst.

Datterselskabet er sambeskattet med moderselskabet. Årets aktuelle skat henføres til de enkelte selskaber i forhold til selskabernes skattepligtige indkomst.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventarmåles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger som direkte er tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris reduceret med eventuel scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivningen vises særskilt i anlægsnoten samt indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af de enkelte aktivers økonomiske brugstider:

Bygninger - 100 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Gevinst eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Varebeholdninger

Grunde og bygninger til videresalg måles til kostpris.

Kostprisen omfatter købspris med tillæg af købsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter samt med tillæg/fradrag af renter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdien.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne låneprovenue efter fradrag af låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til skattemæssig kursværdi. Låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden i forhold til årets afdrag på prioritetsgæld.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne låneprovenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, opgjort på grundlag af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2011 - 31. dec 2011

	Note	2011 kr.	2010 kr.
Eksterne omkostninger .....		-632.591	-363.725
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-2.478</b>	<b>785.047</b>
Personaleomkostninger .....	1	-150.983	-95.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		91.220	-86.220
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-244.681</b>	<b>603.827</b>
Andre finansielle indtægter .....		808.376	26.922
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-468.207	-506.831
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>95.488</b>	<b>123.918</b>
Skat af årets resultat .....		-41.153	-38.647
<b>Årets resultat</b> .....		<b>54.335</b>	<b>85.271</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		54.335	85.271

# Balance 31. december 2011

## Aktiver

	Note	2011 kr.	2010 kr.
Grunde og bygninger .....		5.437.208	5.523.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		129.000	149.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.566.208</b>	<b>5.672.232</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		131.250	131.250
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>131.250</b>	<b>131.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.697.458</b>	<b>5.803.482</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		3.099.826	3.549.826
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>3.099.826</b>	<b>3.549.826</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		499.475	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		10.657	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3	974.660	551.672
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.484.792</b>	<b>551.672</b>
Likvide beholdninger .....		30.057	408.049
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.614.675</b>	<b>4.509.547</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>10.312.133</b>	<b>10.313.029</b>

# Balance 31. december 2011

## Passiver

	Note	2011 kr.	2010 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	4	500.000	500.000
Overført resultat .....		43.188	-11.147
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>543.188</b>	<b>488.853</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		207.613	166.460
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>207.613</b>	<b>166.460</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.239.942	4.239.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>4.239.942</b>	<b>4.239.942</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	0
Gæld til banker .....		3.045.377	3.344.895
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		55.251	55.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.138.782	1.039.162
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	2.252
Skyldig selskabsskat .....		24.405	24.405
Anden gæld .....		1.057.575	951.809
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.321.390</b>	<b>5.417.774</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.561.332</b>	<b>10.313.029</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>10.312.133</b>	<b>10.313.029</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2011 kr.	2010 t.kr.
Løn og gager	150.000	95.000
Andre omkostninger til social sikring	983	0
	<u>150.983</u>	<u>95.000</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011 kr.	2010 t.kr.
Renteomkostninger	-421.011	-394.995
Renter, tilknyttede virksomheder	0	-98.820
Øvrige finansielle omkostninger	-47.196	-13.016
	<u>-468.207</u>	<u>-506.831</u>

## 3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende er renteberegnet med 10,17%.

## 4. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

## 5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	-11.147	488.853
Årets resultat	0	54.335	54.335
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>43.188</b></u>	<u><b>543.188</b></u>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.239.942	0	4.239.942	4.239.942
	<b>4.239.942</b>	<b>0</b>	<b>4.239.942</b>	<b>4.239.942</b>

## 7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt byggeri og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets 7. regnskabsår betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

Der hersker usikkerhed omkring værdiansættelse af grunde og ejendomme i det aktuelle marked. Selskabets beholdning af grunde og ejendomme er værdiansat til kostpris. Det er ledelsens opfattelse at grunde og ejendomme vil kunne realiseres til mindst den anførte værdi.

Selskabets adgang til likviditet for det kommende år er afhængigt af salg af beholdning af grunde og bygninger. Selskabets ledelse ser positivt på mulighederne for at opnå salg i det kommende regnskabsår.

Selskabets ledelses forventninger til det kommende regnskabsår afhænger af udviklingen i samfundsøkonomien. Der forventes et mindre positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Skælskør Fjord ApS

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kilde, Ebeltoft ApS.

Enkelte kreditorer har ikke tilskrevet renter i 2010 og 2011, men forbeholder sig ret til til på et senere tidspunkt at tilskrive renterne.

## 9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.240 er der givet pant i grunde og bygninger under anlægsaktiver. For gæld til kreditinstitutter t.kr. 2.952 er der givet pant i grunde og bygninger til videresalg.

Selskabet har til sikkerhed for bankmellemværende udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500, der giver pant i grunde og bygninger under anlægsaktiver samt udstedt ejerpantebreve t.kr. 1.000, som giver pant i grunde og bygninger til videresalg.

Af tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser er t.kr. 480 stillet til sikkerhed for gæld til kreditorer t.kr. 950

Likvidbeholdning t.kr. 30 er deponeret til sikkerhed for opfyldelse af salgsaftaler på grunde.

Til sikkerhed for gæld til kreditor t.kr. 240 er der udstedt ejerpantebrev t.kr. 300 der giver pant i grunde og bygninger til videresalg.

Der er foretaget udlæg for skyldig ejendomsskat i grunde og bygninger.

Der er foretaget udlæg for skyldig ejendomsskat og byggetilladelser i grunde og bygninger.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 10. jul 2012.