


## Udviklingselskabet Havnsø ApS

Engtoften 15  
Gudmindrup Lyng  
4573 Højby

CVR-nr. 29781516

## Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-12-2012



Kurt Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

Udviklingselskabet Havnsø ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2011 - 30-06-2012 for Udviklingselskabet Havnsø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011/12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2011 - 30-06-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højby, den 21-12-2012

Direktion



Kurt Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Havnsø ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Havnsø ApS for regnskabsåret 01-07-2011 - 30-06-2012, 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 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 til at danne grundlag for vores afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har været ude af stand til at indfri væsentlige forfaldne gældsforpligtelser. Ledelsen har igennem en periode arbejdet på at sikre mulighederne for virksomhedens fortsatte drift, men indtil nu er det ikke lykkedes. Forholdene indebærer, at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt.

Selskabet har i årsregnskabet ikke afgivet noteoplysninger vedrørende pantsætninger og sikkerhedsstillelser. Det har ikke været muligt for os, at opnå revisionsbevis for at der ikke findes sådanne i selskabet, hvorfor vi tager forbehold for den manglende noteoplysning i årsregnskabet.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2011 - 30-06-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

Udviklingselskabet Havnsø ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Der er usikkerhed om indregning og måling af selskabets grunde til salg. Boligmarkedet har de sidste år været særdeles usikkert, da efterspørgslen på boliger og grunde generelt er lille, hvilket giver en høj grad af usikkerhed omkring grundenes salgsværdi og den regnskabsmæssige nedskrivning heraf.

### 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.

Næstved, den 21-12-2012

Multi Revision I/S

Statsautoriseret revisionsinteressentskab



Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

Udviklingselskabet Havnsø ApS

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Udviklingselskabet Havnsø ApS Engtoften 15 Gudmindrup Lyng 4573 Højby
Telefon	55303910
CVR-nr.	29781516
Regnskabsår	01-07-2011 - 30-06-2012
Direktion	Kurt Sørensen
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at købe, byggemodne og sælge grunde og fast ejendom.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2011 - 30-06-2012 udviser et resultat på kr. -4.605.595, og virksomhedens balance pr. 30-06-2012 udviser en balancesum på kr. 11.000.000, og en egenkapital på kr. -3.007.086.

Selskabet har set sig nødsaget til at nedskrive grunde til salg med kr. 4.734.694, hvilket medfører et betydeligt ringere resultat end sidste år.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Usikkerhed om fortsat drift

Der er usikkerhed om selskabet evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængigt af at kreditorerne fortsat stiller kapital til rådighed. Ledelsen bedømmer dog, at kapitalen fortsat vil blive stillet til rådighed, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Der henvises til noten i årsregnskabet "Usikkerhed om fortsat drift".

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Udviklingselskabet Havnsø ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med det beløb der tidligere er afsat, da der ikke længere tilskrives renter på selskabets bankkonto.

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuelle og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Udviklingselskabet Havnsø ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for grundene omfatter anskaffelsespris med tillæg af byggemodningsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Udviklingselskabet Havnsø ApS

Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-370.587</b>	<b>-144.822</b>
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-4.734.694	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-5.105.280</b>	<b>-144.822</b>
Finansielle indtægter		505.781	0
Finansielle omkostninger		-6.096	-854.414
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.605.595</b>	<b>-999.236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.605.595</b>	<b>-999.236</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.605.595	-999.236
		<b>-4.605.595</b>	<b>-999.236</b>

Udviklingselskabet Havnsø ApS

Balance 30. juni 2011/12

	Note	2011/12	2011/12
<b>Aktiver</b>			
Grunde til salg		<u>11.000.000</u>	<u>15.734.694</u>
Varebeholdninger		<u>11.000.000</u>	<u>15.734.694</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.000.000</u>	<u>15.734.694</u>
<b>Aktiver</b>		<u>11.000.000</u>	<u>15.734.694</u>

Udviklingselskabet Havnsø ApS

Balance 30. juni 2011/12

	Note	2011/12	2011/12
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	126.000	126.000
Overført resultat	2	-3.133.086	1.472.509
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.007.086</b>	<b>1.598.509</b>
Gæld til banker		11.153.537	12.844.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.500	454.568
Anden gæld		2.616.049	837.484
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.007.086</b>	<b>14.136.185</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.007.087</b>	<b>14.136.185</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.000.000</b>	<b>15.734.694</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Usikkerhed om fortsat drift	4		

**Noter**

	2011/12	2010/11
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Årets tilgang	1.000	1.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.472.509	2.471.745
Årets afgang	-4.605.595	-999.236
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-3.133.086</b>	<b>1.472.509</b>

**3. Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed om indregning og måling af selskabets grunde til salg. Boligmarkedet har de sidste år været særdeles usikkert, da efterspørgslen på boliger og grunde generelt er lille, hvilket giver en høj grad af usikkerhed omkring grundenes værdi og en nedskrivning heraf.

**4. Usikkerhed om fortsat drift**

Der er usikkerhed om selskabet evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængigt af at kreditorerne fortsat stiller kapital til rådighed. Ledelsen bedømmer dog, at kapitalen fortsat vil blive stillet til rådighed, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.