



Ejendomsselskabet Havnen 31 ApS

Havnen 31

4600 Køge

(CVR-nr. 27 58 37 17)

Årsrapport for 2011/12

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20 / 12 / 2012

Bent Sønberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab for 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Ejendomsselskabet Havnen 31 ApS
Havnen 31
4600 Køge

Telefon: 56 65 01 91

CVR-nr.: 27 58 37 17
Regnskabsperiode: 1. juli 2011 - 30. juni 2012

Direktion Erik Hansen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendomsselskabet Havnen 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. december 2012

Direktion



Erik Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnen 31 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 31 ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 med forbehold.

Forbehold**Grundlag for konklusion med forbehold**

Selskabets lejer og søsterselskab VHM Maskinfabrik A/S er under afvikling. Selskabet har stillet selvskyldnerkaution stor kr. 3. mio. overfor søsterselskabets bankforbindelse samt generel støtteerklæring. Der er ikke i årsrapporten afsat til eventuelle krav, som måtte opstå ved endelig afvikling af VHM Maskinfabrik A/S. Det er vores vurdering, at søsterselskabet ikke kan afvikles solvent, og tager derfor forbehold for ikke afsat beløb til imødegåelse af eventuelt kautionstab.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 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.

Køge, den 18. december 2012

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Bent Sønberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom er til salg, og ejendommen er derfor medregnet under omsætningsaktiver under varebeholdninger, hvor den sidste år var medregnet som et anlægsaktiv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor bankforbindelse i VHM Maskinfabrik A/S stor kr. 3 mio. samt generel støtteerklæring for likviditetsbehov frem til minimum 30. juni 2013. Der er hensat til tab på tilgodehavende hos selskabet, men der er ikke afsat til eventuelle krav, som måtte opstå ved endelig afvikling af VHM Maskinfabrik A/S.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 310.814. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 og balancen pr. 30. juni 2012.

Mellemværende med søsterselskab t.kr. 456 er hensat til tab.

Årets resultat vurderes af ledelsen som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er indgået betinget salgsaftale på selskabets ejendom. Aftalen er betinget af endelig aftale mellem køber og ny lejer af ejendommen. Der er ledelsens vurdering, at betingelsen og dermed salget af ejendommen opfyldes/gennemføres. I så fald vil selskabets finansielle stilling blive forbedret væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

7

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 31 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

50 år - Grunde og bygninger

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

9

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gæld til leverandører samt anden gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

10

<u>Note</u>	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttotab	-256.817	203.745
Af- og nedskrivninger	-44.450	-44.450
Driftsresultat	-301.267	159.295
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.078	58.237
Andre finansielle omkostninger	0	-398
Resultat før skat	-259.189	217.134
1 Skat af årets resultat	-51.625	-54.362
ÅRETS RESULTAT	-310.814	162.772
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-310.814	162.772
Anvendelse i alt	-310.814	162.772

Balance pr. 30. juni

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger	0	2.304.466
Materielle anlægsaktiver i alt	0	2.304.466
ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	2.304.466
Fremstillede varer og handelsvarer	2.319.101	0
Varebeholdninger i alt	2.319.101	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	930.949	1.245.327
Tilgodehavender i alt	930.949	1.245.327
Likvide beholdninger	78	78
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.250.128	1.245.405
AKTIVER I ALT	3.250.128	3.549.871

Balance pr. 30. juni

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.648.342	2.959.156
2 EGENKAPITAL I ALT	<u>2.773.342</u>	<u>3.084.156</u>
1 Udskudt skat	357.465	366.777
HENSÆTTELSER I ALT	<u>357.465</u>	<u>366.777</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.200	11.000
Anden gæld	106.121	87.938
Kortfristet gæld i alt	<u>119.321</u>	<u>98.938</u>
GÆLD I ALT	<u>119.321</u>	<u>98.938</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.250.128</u>	<u>3.549.871</u>
3 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.937	63.675
Årets regulering af udskudt skat	-9.312	-9.313
	<u>51.625</u>	<u>54.362</u>
2 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	2.959.156	2.796.384
Årets resultat	-310.814	162.772
	<u>2.648.342</u>	<u>2.959.156</u>
Egenkapital ultimo	<u>2.773.342</u>	<u>3.084.156</u>
3 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for VHM Maskinfabrik A/S overfor selskabets bankforbindelse.	<u>3.000.000</u>	
Selskabet har afgivet generel støtteerklæring for VHM Maskinfabrik A/S likviditetsbehov minimum frem til 30. juni 2013		

<u>Note</u>	2011/12 <u>kr.</u>	2010/11 <u>kr.</u>
-------------	-----------------------	-----------------------

Sambeskatning

Ejendomsselskabet Havnen 31 ApS hæfter for sin andel af sambeskatningsskatten, indtil der er afregnet med administrationselskabet.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>3.000.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>0</u>