



Tlf: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SÆBY HAVNEPROMENADE AKTIESELSKAB**

**ÅRSRAPPORT**

**2011/12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. november 2012

---

**Børge Juul**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sæby Havnepromenade Aktieselskab Rævdalstoft 1 9330 Dronninglund  Hjemmeside: <a href="http://www.bjk.dk">www.bjk.dk</a>  CVR-nr.: 26 23 21 47 Stiftet: 15. september 2001 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2011 - 30. juni 2012
<b>Bestyrelse</b>	Børge Juul Gitte Nielsen Anker Laden-Andersen
<b>Direktion</b>	Børge Juul
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 DK-9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske bank Torvet 9300 Sæby
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Sæby Havnepromenade Aktieselskab.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 31. oktober 2012

Direktion

---

Børge Juul

Bestyrelse

---

Børge Juul

---

Gitte Nielsen

---

Anker Laden-Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Sæby Havnepromenade Aktieselskab*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sæby Havnepromenade Aktieselskab 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 vores revision 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 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabslovens selskabets

#### 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.

Aalborg, den 31. oktober 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Poul Ø. Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at drive murer- og entreprenørvirksomhed, salg af byggeprojekter samt køb og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Salg af selskabets lejligheder går fortsat trægt, og disse er derfor fortsat udlejet. Den udbudte salgspris ligger en del over bogført værdi, hvorfor det fortsat vurderes, at der er en god margin i værdiansættelserne.

Aftaler med de finansielle institutioner har medført, at likviditet til det følgende års drift er sikret.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Særlige risici

Al handel foregår i danske kroner og er dermed ikke behæftet med valutarisiko.

En del af selskabets kortfristede gæld til pengeinstitutter er optaget i udenlandsk valuta og er derfor behæftet med en valutarisiko.

### Forventninger til fremtiden

Salg af lejligheder forventes også i regnskabsåret 2012/13 at være på et lavt niveau.

Der er indgået aftale om salg af yderligere 1 lejlighed.

Salg af 1 lejlighed, forøgede lejeindtægter og formindskede renteudgifter forventes at medføre et forbedret resultat i 2012/13.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sæby Havnepromenade Aktieselskab for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af byggeprojekter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Igangværende byggeprojekter for egen regning måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for igangværende byggeprojekter for egen regning omfatter kostpris med tillæg af omkostninger.

Der indregnes rente i byggeperioden for igangværende byggeprojekter for egen regning.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>651.878</b>	<b>1.309.963</b>
Personaleomkostninger.....	1	-50.350	-60.412
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>601.528</b>	<b>1.249.551</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	210.305	132.043
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.596.158	-2.144.167
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-784.325</b>	<b>-762.573</b>
Skat af årets resultat.....	4	196.005	190.643
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-588.320</b>	<b>-571.930</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-588.320	-571.930
<b>I ALT</b> .....		<b>-588.320</b>	<b>-571.930</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Byggeprojekt for egen regning.....		29.947.753	28.770.632
Lejligheder til videresalg.....		4.793.388	4.793.388
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>34.741.141</b>	<b>33.564.020</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		21.981	3.008.805
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.397.668	1.862.071
Udskudt skatteaktiv.....		325.642	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	190.643
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.745.291</b>	<b>5.061.519</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>100.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>37.486.432</b>	<b>38.725.539</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.486.432</b>	<b>38.725.539</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		9.075.462	9.663.782
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>9.575.462</b>	<b>10.163.782</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	42.309
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>42.309</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		26.543.282	26.809.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		152.551	364.066
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		857.466	1.034.758
Anden gæld.....		357.671	300.833
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.910.970</b>	<b>28.519.448</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>27.910.970</b>	<b>28.519.448</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.486.432</b>	<b>38.725.539</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	49.911	59.848	
Pensioner.....	338	450	
Omkostninger til social sikring.....	101	114	
	<b>50.350</b>	<b>60.412</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	129.000	99.000	
Renteindtægter i øvrigt.....	81.305	33.043	
	<b>210.305</b>	<b>132.043</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	20.000	24.000	
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.576.158	2.120.167	
	<b>1.596.158</b>	<b>2.144.167</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-196.005	-190.643	
	<b>-196.005</b>	<b>-190.643</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2011.....	500.000	9.663.782	10.163.782
Forslag til årets resultatdisponering.....		-588.320	-588.320
<b>Egenkapital 30. juni 2012.....</b>	<b>500.000</b>	<b>9.075.462</b>	<b>9.575.462</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2012 kr.	2011 kr.	
<b>Selskabskapital</b>			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000	
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6**

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter. De tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter udgør på balancedagen 18.015 tkr.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Endvidere hæfter selskabet solidarisk for nuværende samt fremtidige indeholdelser af udbytteskatter mv. for selskaber omfattet af sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 38.000 tkr., der giver pant i lejligheder til videresalg samt byggeprojekt for egen regning. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

**Ejerforhold****8**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

MMM Dronninglund ApS  
Rævdalstoft 1  
9330 Dronninglund