



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**

**2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. januar 2015

---

**Børge Juul**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
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 2013 - 30. juni 2014
<b>Bestyrelse</b>	Børge Juul Gitte Nielsen Marianne Skov
<b>Direktion</b>	Børge Juul
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 9. januar 2015

Direktion

---

Børge Juul

Bestyrelse

---

Børge Juul

---

Gitte Nielsen

---

Marianne Skov

## 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 2013 - 30. juni 2014, 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 som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, der i balancen er optaget til 3,3 mio. kr. Som følge af manglende nedskrivning af et mellemværende er tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder efter vores opfattelse optaget 1,9 mio. kr. for højt. Efter indregning af skatteeffekten heraf er årets resultat og egenkapital opgjort 1,9 mio. kr. for højt.

#### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningen, afsnit 4, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da der endnu ikke er opnået endeligt tilsagn om forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter. Ledelsen bedømmer, at kreditterne vil blive forlænget og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 9. januar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Poul Ø. Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Særlige risici

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Der er ført en række forhandlinger med långivere. Der er endnu ikke givet endeligt tilsagn, men det forventes, at den nødvendige likviditet bliver stillet til rådighed. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### Forventninger til fremtiden

Salg af lejligheder forventes også i regnskabsåret 2014/15 at være på et lavt niveau.

Der er ikke indgået yderligere aftaler om salg af lejligheder.

Med de nuværende lejeindtægter og låneaftaler forventes et lidt dårligere resultat i 2014/15. Salg af lejligheder til den udbudte salgspris vil medføre et tilfredsstillende resultat i 2014/15.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sæby Havnepromenade Aktieselskab for 2013/14 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..

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Lejligheder til videresalg måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>806.758</b>	<b>946.167</b>
Personaleomkostninger.....	1	-44.101	-99.999
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>762.657</b>	<b>846.168</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	178.000	151.309
Andre finansielle omkostninger.....	3	-792.613	-860.167
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>148.044</b>	<b>137.310</b>
Skat af årets resultat.....	4	-32.735	-67.359
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>115.309</b>	<b>69.951</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.384.691	69.951
<b>I ALT</b> .....		<b>115.309</b>	<b>69.951</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Byggeprojekt for egen regning.....		29.229.673	29.001.901
Lejligheder til videresalg.....		4.793.388	4.793.388
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>34.023.061</b>	<b>33.795.289</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.802	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.251.371	2.843.364
Udskudt skatteaktiv.....		208.551	241.286
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.466.724</b>	<b>3.084.650</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>37.489.785</b>	<b>36.879.939</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.489.785</b>	<b>36.879.939</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		7.760.722	9.145.413
Forslag til udbytte.....		1.500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>9.760.722</b>	<b>9.645.413</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		26.125.652	25.875.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		229.071	177.823
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		819.597	753.035
Anden gæld.....		554.743	428.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.729.063</b>	<b>27.234.526</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>27.729.063</b>	<b>27.234.526</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.489.785</b>	<b>36.879.939</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

## NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Løn og gager.....	44.101	99.999		
	<b>44.101</b>	<b>99.999</b>		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	178.000	150.000		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.309		
	<b>178.000</b>	<b>151.309</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	37.000	34.000		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	755.613	826.167		
	<b>792.613</b>	<b>860.167</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>	
Regulering af udskudt skat.....	36.455	34.457		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-3.720	32.902		
	<b>32.735</b>	<b>67.359</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2013.....	500.000	9.145.413	0	9.645.413
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.384.691	1.500.000	115.309
<b>Egenkapital 30. juni 2014.....</b>	<b>500.000</b>	<b>7.760.722</b>	<b>1.500.000</b>	<b>9.760.722</b>
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
		2014 kr.	2013 kr.	
<b>Aktiekapital</b>				
Aktiekapitalen 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 19.357 tkr.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BJK Holding ApS, der er administrationsselskab for 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 aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som eneejer af aktiekapitalen:

MMM Dronninglund ApS

Rævdalstoften 1

9330 Dronninglund

**Usikkerhed ved going concern****9**

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Der er ført en række forhandlinger med långivere. Der er endnu ikke givet endeligt tilsagn, men det forventes, at den nødvendige likviditet bliver stillet til rådighed. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.