

Sønderborg Havneselskab A/S

Alsion 2, 6400 Sønderborg

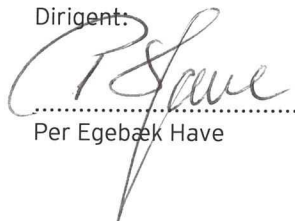
CVR-nr. 30 06 53 36

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/5 - 19

Dirigent:


.....
Per Egebæk Have





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sønderborg Havneseelskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 4. april 2019
Direktion:


.....
Henrik Skourup Hansen

Bestyrelse:


.....
Per Have
formand
.....
Peter Hansen
.....
Peter M. Clausen
.....
Erik Lauritzen
.....
Aase Nyegaard
.....
Bjarne Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sønderborg Havneselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Havneselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 4. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor
mne23305



René Kirkegaard
statsaut. revisor
mne40045



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sønderborg Havneseelskab A/S
Adresse, postnr., by	Alsion 2, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	30 06 53 36
Stiftet	10. november 2006
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Have, formand Peter Hansen Peter M. Clausen Erik Lauritzen Aase Nyegaard Bjarne Rasmussen
Direktion	Henrik Skourup Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet har i 2018 fortsat arbejdet med at realisere visionen om at skabe en ny bydel i Sønderborg, et miljø- og energimæssigt bæredygtigt område, som er unikt i Danmark og Europa, præget af enestående arkitektur, høj kvalitet og mange aktiviteter, der bliver tiltrækkende for både byens beboere og gæster, og som et mål man vil rejse til for at opleve.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Byggerier

Alsik Estate P/S påbegyndte som bygherre i november 2015 byggeriet af Hotel Alsik med A. Enggaard som totalentreprenør. Byggeriet forløber som forventet og åbner primo maj 2019.

Havneseelskabet er bygherre på gangbroen, der forbinder parkeringshuset og kollegiet med de store pladser og hotellet. Dette byggeri forventes at være afsluttet med udgangen af 1. kvartal 2019.

Anlægsprojekter

Sønderborg Havneseelskab indgik i november 2017, efter udbud, i en hovedentreprise aftale med A. Enggaard om anlæggelse af Bitten og Mads Clausen plads, Kunsthal plads, udearealerne omkring Hotel Alsik, samt promenaden nord for Multikulturhuset. Anlægsarbejdet er foran tidsplanen og vil være klar til åbningen af Hotel Alsik i maj 2019.

Grundsalg

Sønderborg Havneseelskab har i 2018 afsluttet salget af grunden tilhørende objekt "Kontor B" til investor BMC AE. Salgsprisen er 5,2 mDKK ekskl. moms. Der har ligeledes været arbejdet indgående med salget af grundstykket tilhørende objekt "Bolig B". Dette arbejde forventes afsluttet med salg i begyndelse af 2019.

Ydmere arbejdes der løbende med arbejdet på salg af projekterne i det nordlige område. Det forventes at der i 2019 vil kunne udarbejdes en konkret handleplan for hvorledes det samlede nordstykke skal udvikles.

Årets regnskabsmæssige resultat

Der er i regnskabsåret realiseret et bruttoresultat på -18,5 mio. kr. mod -4,4 mio. kr. året før. Årets resultat blev -21,3 mio. kr. mod -7,0 mio. kr. året før.

Det negative resultat skyldes selskabets fortsatte store omkostninger til projektudvikling.

Havneseelskabets nominelle aktiekapital var ved udgangen af 2018 7,7 mio. kr. Egenkapitalen udgjorde ultimo 2018 -29,9 mio. kr. og dermed er virksomhedens aktiekapital tabt.

Bestyrelsen har ansat en ny direktion, der skal afklare den fremtidige strategi for salg af de resterende byggerettigheder og sikre en positiv likviditetsudvikling.

Ledelsen vurderer, at grundsalg kan gennemføres i 2019, og dermed sikre selskabets fortsatte drift.

Forventet udvikling

Bestyrelsen har besluttet, at der i 2019 skal fokuseres på følgende aktiviteter:

- ▶ Afslutte salget af grunden til objekt "Bolig B"
- ▶ Udvikle en samlet handleplan for det nordlige grundstykke
- ▶ Afdække rammer for og gennemførelse af strategi for selskabets fremtid

Også i 2019 er der budgetteret at anvende væsentlige beløb til afslutningen af igangværende anlæggelse af udearealer og gangbro. Disse aktiviteter budgetteres finansieret via salg af grundene til objekterne "Kontor B" og "Bolig B".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttotab	-18.483.519	-4.386.100
2	Personaleomkostninger	-1.277.349	-1.104.772
	Resultat før finansielle poster	-19.760.868	-5.490.872
	Finansielle omkostninger	-1.534.314	-1.516.528
	Årets resultat	<u>-21.295.182</u>	<u>-7.007.400</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-21.295.182	-7.007.400
		<u>-21.295.182</u>	<u>-7.007.400</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	15.560	30.560
		<u>15.560</u>	<u>30.560</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.560</u>	<u>30.560</u>
	Omsætningsaktiver		
3	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	14.134.385	15.619.000
		<u>14.134.385</u>	<u>15.619.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.269.641	0
	Andre tilgodehavender	4.694.872	345.400
	Periodeafgrænsningsposter	24.012	304.107
		<u>9.988.525</u>	<u>649.507</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.977.731</u>	<u>8.729.108</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>27.100.641</u>	<u>24.997.615</u>
	AKTIVER I ALT	<u>27.116.201</u>	<u>25.028.175</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	7.749.400	7.731.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	-37.606.956	-34.680.694
	Egenkapital i alt	<u>-29.857.556</u>	<u>-26.949.694</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til associerede virksomheder	50.548.291	49.117.661
		<u>50.548.291</u>	<u>49.117.661</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.967.011	603.277
	Gæld til associerede virksomheder	250.000	250.000
	Anden gæld	208.455	2.006.931
		<u>6.425.466</u>	<u>2.860.208</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>56.973.757</u>	<u>51.977.869</u>
	PASSIVER I ALT	<u>27.116.201</u>	<u>25.028.175</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	7.731.000	0	-34.680.694	-26.949.694
Kapitalforhøjelse	18.400	18.381.600	0	18.400.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-12.680	0	-12.680
Overført via resultatdisponering	0	0	-21.295.182	-21.295.182
Overført fra overkurs ved emission	0	-18.368.920	18.368.920	0
Egenkapital 31. december 2018	7.749.400	0	-37.606.956	-29.857.556

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Havneseelskab A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofor-tjeneste/bruttotab.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra associerede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien 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 salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.251.231	1.087.753
Andre omkostninger til social sikring	13.175	11.798
Andre personaleomkostninger	12.943	5.221
	<u>1.277.349</u>	<u>1.104.772</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>2</u>	 <u>2</u>

3 Varebeholdninger

Havnearealerne forventes afhændet i perioden 2019-2021.

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	7.731.000	7.725.000	7.725.000	7.705.000	7.705.000
Kapitalforhøjelse	18.400	6.000	0	20.000	0
	<u>7.749.400</u>	<u>7.731.000</u>	<u>7.725.000</u>	<u>7.725.000</u>	<u>7.705.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld forfalder til betaling senest den 20. december 2026, dog skal gælden afvikles i takt med, at Sønderborg Havneseelskab A/S har likviditetsmæssige muligheder herfor.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået erhvervslejekontrakter vedrørende leje af lokaler, med uopsigelighedsperioder på op til 6 måneder. Lejeforpligtelsen udgør i uopsigelighedsperioden 37 t.kr.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til associeret virksomhed, har selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 47.350 t.kr., der giver pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. balancedagen på i alt 14.134 t.kr.