

Sønderborg Havneselskab A/S

Alsion 2, 6400 Sønderborg


CVR-nr. 30 06 53 36



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



Michael Saxtorph



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sønderborg Havneseelskab A/S.

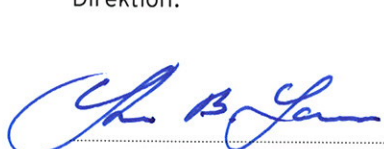
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 31. maj 2016
Direktion:

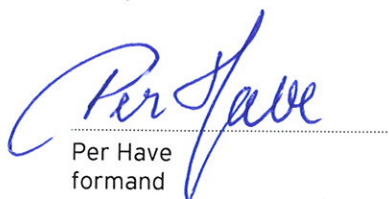


Steen B. Laursen



Michael Saxtorph

Bestyrelse:



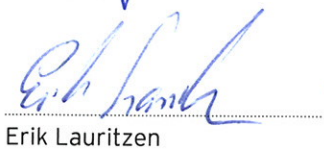
Per Have
formand



Peter Hansen



Peter M. Clausen



Erik Lauritzen



Aase Nyegaard



Bjarne Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sønderborg Havneseelskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Havneseelskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Sønderborg, den 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor



Lars Hansen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sønderborg Havneselskab 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	Steen B. Laursen Michael Saxtorph
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet har i 2015 fortsat arbejdet med at realisere visionen om at skabe 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

I 2015 er der arbejdet med videreudvikling af hotelprojektet, og den 25. juni 2015 kunne det offentliggøres, at Bitten og Mads Clausens Fond og pensionselskabet PFA Pension er investorerne bag et højkvalitets hotelbyggeri med konference, spa og restauranter på den nye havnefront i Sønderborg. Hotellet, der har fået navnet Alsik og er tegnet af Henning Larsen Architects, vil med sine 19 etager og en enestående arkitektur blive et vartegn for Sønderborg i et by- og naturskønt område på havnefronten direkte ved Allsund. Det bliver et nyt internationalt hotel med 190 værelser, 3 restauranter, konferencefaciliteter til 450 personer og mange forskellige spa-aktiviteter. 1. spadestik til byggeriet blev taget den 13. november 2015.

For at klargøre grunden til byggeriet gennemførte Havneseelskabet i juni - september 2015 rydning af arealerne på den nordlige del af Storkajen. I alt blev 16 bygninger og anlæg langs med kajen til den tidligere erhvervshavn i Sønderborg revet ned. Bygningerne og anlæggene, der blev nedrevet, var de sidste bygninger på Sønderborg Nordhavn fra tiden, hvor havnen var en driftig erhvervshavn, bortset fra Pakhuset, som bliver en del af kommunens kommende multikulturhus.

Efter at grunden var klargjort til byggeri, blev byggegrunden endeligt overdraget til bygherren Alsik Estate P/S sidst i 2015.

I slutningen af 2014 udbød Sønderborg Kommune byggeprojektet for Multikulturhuset i en totalentreprisekonkurrence, og i starten af februar 2015 besluttede kommunen at antage et konsortium bestående af entreprenøren Hoffmann A/S, arkitektfirmaerne AART og ZENI samt ingeniørfirmaet ALECTIA til at opføre Multikulturhuset. Byggeriet inddrager det gamle Ewers Pakhus og kommer til at huse bl.a. Sønderborg Bibliotek, Det Tyske Bibliotek og Sønderjyllands Kunstscole. Arbejdet med indvendig renovering af Pakhuset blev påbegyndt sidst i 2015, og 1. spadestik blev taget den 9. februar 2016. Det forventes, at bygningen kan tages i brug i september 2017.

I begyndelsen af oktober måned 2015 påbegyndte Sønderborg Kommune arbejdet med renovering af kajindfatningerne ved den nordlige del af Storkajen. Arbejdet blev færdigt sidst i marts måned 2016, og alle kajindfatninger fra Nørrebro i syd til Kongebroen i nord er nu renoverede.

For at understøtte udviklingen på Sønderborg Nordhavn gennemførte Sønderborg Kommune sidst i 2015 en prækvalifikation for arbejdet med at opføre et parkeringshus på hjørnet af Helgolandsgade og Nr. Havnegade. Parkeringshuset skal betjene Multikulturhuset, Alsik samt de andre aktiviteter og bygninger, der planlægges på havnen nu og fremover. I marts måned 2016 blev entreprenørfirmaet C. G. Jensen valgt til at opføre et parkeringshus med 385 pladser, der vil stå færdigt inden sommerferien 2017.

Årets regnskabsmæssige resultat

Der er i regnskabsåret realiseret en bruttofortjeneste på 2,5 mio. kr. mod - 2,8 mio. kr. året før.

Årets resultat blev - 1,1 mio. kr. mod - 6,8 mio. kr. året før. Resultatet er realiseret bedre end budgettet, primært som følge af, at udgifterne til projektudvikling har været mindre end budgetteret.

Havneseelskabet har dog også i 2015, som planlagt, anvendt væsentlige beløb på projektudvikling, primært vedrørende hotelprojektet. Som følge af usikkerheden om timingen af fremtidige investeringer og byggeri på havnen, er disse udviklingsomkostninger i lighed med tidligere år udgiftsført i regnskabsåret.

Selskabets drift er finansieret ved, at aktiekapitalen i selskabet blev forhøjet i maj 2015 ved at Sønderborg Kommune og B&MC Holding hver indskød 5 mio. kr. kontant.

Ledelsesberetning

Beretning

Havneseelskabets nominelle aktiekapital er 7,7 mio. kr. Egenkapitalen udgjorde ultimo 2015 - 3,4 mio. kr., og dermed er virksomhedens aktiekapital tabt.

Det forventes, at egenkapitalen vil blive forbedret i takt med den forventede afhændelse af de resterende arealer.

Forventet udvikling

Bestyrelsen har besluttet, at der i 2016 skal fokuseres på følgende aktiviteter:

- Udvikling af prospektmateriale som basis for salg af grund-(e) i det nordlige område
- Salg Bolig B grund / projekt
- Salg Kontor B grund / projekt
- Koordinering af bygge- og anlægsarbejder (sydlige område)
- Udvikle projektforslag til anvendelse af Kunsthal-grunden, evt. i samarbejde med tredjepart.

Også i 2016 planlægges det at anvende væsentlige beløb til projektudvikling, dels til udvikling af projekter for de bygningsnære udearealer ved Alsik, Bitten og Mads Clausens Plads og Kunsthal-plads, dels til projektudvikling i forbindelse med selskabets øvrige aktiviteter.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	2.463.152	-2.829.146
2	Personaleomkostninger	-1.319.291	-1.804.255
	Resultat af primær drift	1.143.861	-4.633.401
	Finansielle indtægter	341	435
	Finansielle omkostninger	-2.209.328	-2.187.152
	Resultat før skat	-1.065.126	-6.820.118
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	<u>-1.065.126</u>	<u>-6.820.118</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.065.126	-6.820.118
		<u>-1.065.126</u>	<u>-6.820.118</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	12.416	12.341
		<u>12.416</u>	<u>12.341</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.416</u>	<u>12.341</u>
	Omsætningsaktiver		
3	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	32.324.000	37.048.000
		<u>32.324.000</u>	<u>37.048.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.362.500	0
	Andre tilgodehavender	967.517	323.377
	Periodeafgrænsningsposter	59.746	60.675
		<u>12.389.763</u>	<u>384.052</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.372.947</u>	<u>1.564.387</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>50.086.710</u>	<u>38.996.439</u>
	AKTIVER I ALT	<u>50.099.126</u>	<u>39.008.780</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	7.725.000	7.705.000
	Overført resultat	-11.075.106	-19.989.980
	Egenkapital i alt	<u>-3.350.106</u>	<u>-12.284.980</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til associerede virksomheder	36.256.240	44.059.643
		<u>36.256.240</u>	<u>44.059.643</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	2.060
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.793.000	1.793.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.550	10.633
	Gæld til associerede virksomheder	15.000.000	5.000.000
	Anden gæld	356.442	418.740
	Periodeafgrænsningsposter	0	9.684
		<u>17.192.992</u>	<u>7.234.117</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>53.449.232</u>	<u>51.293.760</u>
	PASSIVER I ALT	<u>50.099.126</u>	<u>39.008.780</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	7.705.000	-19.989.980	-12.284.980
Kapitalforhøjelse	20.000	9.980.000	10.000.000
Årets resultat	0	-1.065.126	-1.065.126
Egenkapital 31. december 2015	<u>7.725.000</u>	<u>-11.075.106</u>	<u>-3.350.106</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Havneseelskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 salgspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.146.670	1.622.317
Pensioner	160.693	160.693
Andre omkostninger til social sikring	5.020	18.171
Andre personaleomkostninger	6.908	3.074
	<u>1.319.291</u>	<u>1.804.255</u>

3 Varebeholdninger

Havnearealerne forventes afhændet i perioden 2016-2018

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	7.705.000	7.705.000	7.005.000	7.705.000	7.695.000
Kapitalforhøjelse	20.000	0	0	0	10.000
	<u>7.725.000</u>	<u>7.705.000</u>	<u>7.005.000</u>	<u>7.705.000</u>	<u>7.705.000</u>

I forbindelse med kapitalforhøjelse har selskabet afholdt omkostninger på 10 t.kr.

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 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 47.350 t.kr., der giver pant i varebeholdninger på 32.324 t.kr. til sikkerhed for gæld til associerede virksomheder.