

Sønderborg Havneselskab A/S

Alsion 2, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 30 06 53 36

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2020

Dirigent:


.....
Henrik Skourup Hansen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sønderborg Havneselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

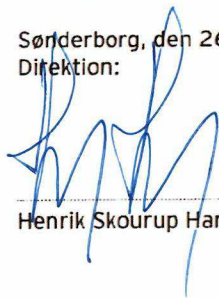
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. maj 2020
Direktion:



Henrik Skourup Hansen

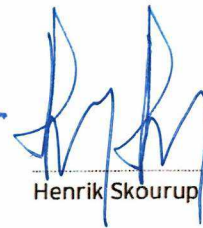
Bestyrelse:



Per Høve
formand



Peter M. Clausen



Henrik Skourup Hansen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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.

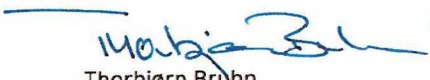
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 26. maj 2020
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 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 M. Clausen Henrik Skourup Hansen
Direktion	Henrik Skourup Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet har i 2019 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

Hotel Alsik åbnede mandag den 6. maj 2019 og dette markerer en stor dag. Byggeriet begyndte i 2015 og med åbningen af Alsik har Byens Havn fået et nyt og meget markant vartegn, der har været omdrejningspunktet i Frank Gehry's masterplan for Sønderborg.

I efteråret 2019 påbegyndte byggeriet af "Kontor B", det nye Videnshus, som forventes afsluttet i efteråret 2020. Det nye Videnshus vil blive bygget samme med det oprindelige Videnshus, og sammen vil de stå flot og danne rammerne for mange private arbejdspladser med en eksklusiv placering direkte ud til Alssund.

Grundsalg

Sønderborg Havneselskab har i 2019 afsluttet salget af grunden tilhørende objekt "Bolig B" til investor BMC AE. Salgsprisen er 7,9 mio. kr. ekskl. moms.

Der har ligeledes været arbejdet indgående med salget af Nordgrunden, der indeholder objekterne C1, C2 og D1. Selskabet er nået meget langt i denne proces i løbet af 2019 og salget er gennemført i begyndelsen af 2020.

Årets regnskabsmæssige resultat

Der er i regnskabsåret realiseret en bruttofortjeneste på 1,4 mio. kr. mod -18,5 mio. kr. året før. Årets resultat blev -0,3 mio. kr. mod -21,3 mio. kr. året før.

Havneselskabets nominelle aktiekapital var 7,7 mio. kr. ved udgangen af 2019. Egenkapitalen udgjorde -4,4 mio. kr. ultimo 2019.

Selvom der også i 2019 har været brugt en anseelig sum på projektudvikling, skyldes den økonomiske udvikling i selskabet bl.a. gældseftergivelse samt justering af selskabets grunde til forventet salgsværdi.

Forventet udvikling

Bestyrelsen har besluttet, at der i 2020 skal fokuseres på følgende aktiviteter:

- ▶ Afdække de næste skridt for Sønderborg Havneselskab



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste/bruttotab	1.417.973	-18.483.519
3	Personaleomkostninger	-655.799	-1.277.349
	Resultat før finansielle poster	762.174	-19.760.868
	Finansielle omkostninger	-1.036.290	-1.534.314
	Årets resultat	-274.116	-21.295.182
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-274.116	-21.295.182
		-274.116	-21.295.182



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	15.663	15.560
		<u>15.663</u>	<u>15.560</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.663</u>	<u>15.560</u>
	Omsætningsaktiver		
4	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	23.000.000	14.134.385
		<u>23.000.000</u>	<u>14.134.385</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	187.500	5.269.641
	Andre tilgodehavender	414.216	4.694.872
	Periodeafgrænsningsposter	0	24.012
		<u>601.716</u>	<u>9.988.525</u>
	Likvide beholdninger	<u>66.605</u>	<u>2.977.731</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>23.668.321</u>	<u>27.100.641</u>
	AKTIVER I ALT	<u>23.683.984</u>	<u>27.116.201</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	7.749.400	7.749.400
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	-12.181.072	-37.606.956
	Egenkapital i alt	<u>-4.431.672</u>	<u>-29.857.556</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	50.548.291
		<u>0</u>	<u>50.548.291</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	361.389	5.967.011
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	25.800.000	250.000
	Anden gæld	1.954.267	208.455
		<u>28.115.656</u>	<u>6.425.466</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.115.656</u>	<u>56.973.757</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>23.683.984</u></u>	<u><u>27.116.201</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 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 1. januar 2019	7.749.400	0	-37.606.956	-29.857.556
Overført via resultatdisponering	0	0	-274.116	-274.116
Gældseftergivelse	0	0	25.700.000	25.700.000
Egenkapital 31. december 2019	7.749.400	0	-12.181.072	-4.431.672

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Havneselskab A/S for 2019 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/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 salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 diskonteringsrentesats 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 nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	2019	2018
Indtægter		
Tilbageførsel af nedskrivninger på grunde	10.333.444	0
	<u>10.333.444</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Bruttofortjeneste	10.333.444	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>10.333.444</u>	<u>0</u>

3 Personaleomkostninger

Lønninger	652.489	1.251.231
Andre omkostninger til social sikring	2.377	13.175
Andre personaleomkostninger	933	12.943
	<u>655.799</u>	<u>1.277.349</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>
---	----------	----------

4 Varebeholdninger

De resterende havnearealer er solgt i starten af 2020.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået erhvervslejekontrakter vedrørende leje af lokaler med en uopsigelighedsperiode på 1 måned samt Alsik Point of View med en uopsigelighedsperiode på 9 år. Lejeforpligtelsen udgør i uopsigelighedsperioden 7.023 t.kr.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til virksomhedsdeltagere, 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 23.000 t.kr.