

# Havnestykket ApS

Kunnerupvej 97, Kolt, 8361 Hasselager  
CVR-nr. 31 93 95 50

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.06.18

Jens Peter Damgaard Vallentin Buch Larsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Havnestykket ApS  
Kunnerupvej 97, Kolt  
8361 Hasselager  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 31 93 95 50  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Peter Damgaard Vallentin Buch Larsen

---

**Bestyrelse**

---

Jens Peter Damgaard Vallentin Buch Larsen  
Richard Uffe Martens  
Mogens Amstrup  
Ivan Børsting Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Havnestykket ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 29. maj 2018

**Direktionen**

Jens Peter Damgaard Vallentin Buch Larsen

**Bestyrelsen**

Jens Peter Damgaard Vallentin Buch Larsen    Richard Uffe Martens

Mogens Amstrup

Ivan Børsting Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

**Dirigent**

Jens Peter Damgaard Vallentin Buch Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Havnestykket ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havnestykket ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er beskrevet, vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden..

### 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.
- 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 konklusioner 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 blandt andet 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.

Aarhus, den 29. maj 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering via opkøb og efterfølgende salg af land og ejendomme på Kap Verde, primært på øen Fogo, samt sekundært eventuelt byggeri på Fogo og anden udvikling af øen.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 0 mod DKK 0 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.752.902.

Ledelsen finder årets resultat forventeligt i forhold til strategien.

Selskabets kapitalejere vil tilføre den nødvendige kapital og likviditet til selskabets fortsatte drift.

Ledelsen har i løbet af året arbejdet med videreudvikling og salgsklargøring af selskabets aktiver. Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde videre ud fra denne strategi, herunder opmåling og omregistrering af jordbesiddelserne.

I den aktuelle værdiansættelse af Havnestykke-jorden er der fortsat en usikkerhed om jordstykkets helt nøjagtige størrelse, hvorfor den bogførte værdi af selskabets aktiv er behæftet med en hvis usikkerhed. I den forbindelse vil ledelsen i det kommende år arbejde med en udarbejdelse af en mere nøjagtig opmåling af Havnestykket ApS's portefølje. Der er i tidligere regnskabsår foretaget hensættelser til udgifter i den forbindelse.

Der er i regnskabet desuden hensat til skatteudgifter og salgsudgifter i forbindelse med eventuelt salg af Havnestykke-jorden, idet jordstykket er sat til salg. Disse hensættelser ville skulle tilbageføres, såfremt jorden ikke sælges, men benyttes i forbindelse med andre projekter.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>			
Note			
	Investeringsejendomme	10.175.000	10.175.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.175.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.175.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.175.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	7.627.902	7.627.902
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.752.902</b>	<b>7.752.902</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.151.000	2.151.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.151.000</b>	<b>2.151.000</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Anden gæld	266.098	266.098
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>271.098</b>	<b>271.098</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>271.098</b>	<b>271.098</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.175.000</b>	<b>10.175.000</b>

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	125.000	7.627.902
Forslag til resultatdisponering	0	0
Saldo pr. 31.12.16	125.000	7.627.902
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	125.000	7.627.902
Forslag til resultatdisponering	0	0
Saldo pr. 31.12.17	125.000	7.627.902

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

I den aktuelle værdifastsættelse af Havnestykke-jorden, er der fortsat en usikkerhed om jordstykkets helt nøjagtige størrelse, hvorfor den bogførte værdi af selskabets aktiv er behæftet med en vis usikkerhed. I den forbindelse vil ledelsen i det kommende år arbejde med udarbejdelsen af en mere nøjagtig opmåling af Havnestykke-jorden, samt også med omskødning af Havnestykke-jorden, så det ikke skødemæssigt står på sammen med jordstykket Græshoppestykket, som ikke indgår i Havnestykket ApS's portefølje. Der er i regnskabet foretaget hensættelser til udgifter i den forbindelse.

Der er i regnskabet desuden hensat til skatteudgifter og salgsudgifter i forbindelse med eventuelt salg af Havnestykke-jorden, idet jordstykket er sat til salg. Disse hensættelse ville skulle tilbageføres, såfremt jorden ikke sælges, men benyttes i forbindelse med andre projekter.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	175.672
Kostpris pr. 31.12.17	175.672
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	9.999.328
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	9.999.328
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	10.175.000

Selskabet har fået grunden vurderet af en mægler på Kap Verde. Mægler vurderer salgsprisen til ca. t.DKK 10.175 fradraget salgs- og opmålingsomkostninger.

### 3. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

##### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

#### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.