

# Havnestykket ApS

Strandskadevej 4, 8250 Egå  
CVR-nr. 31 93 95 50

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.06.20

Jesper Bech Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 13

---

---

**Selskabet**

---

Havnestykket ApS  
c/o Jesper Bech  
Strandskadevej 4  
8250 Egå  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 31 93 95 50  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jesper Bech Jensen

---

**Bestyrelse**

---

Richard Uffe Martens  
Mogens Amstrup  
Ivan Børsting  
Direktør Jesper Bech Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Havnestykket ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Egå, den 18. juni 2020

### **Direktionen**

Jesper Bech Jensen  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Richard Uffe Martens

Mogens Amstrup

Ivan Børsting

Jesper Bech Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Havnestykket ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Havnestykket ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. juni 2020

### **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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -15.945 mod DKK -7.724.000 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.957.

Ledelsen finder årets resultat forventlig 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.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-15.597</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-15.597</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-9.875.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-15.597</b>	<b>-9.875.000</b>
Finansielle omkostninger	-348	0
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-348</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.945</b>	<b>-9.875.000</b>
Skat af årets resultat	0	2.151.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-15.945</b>	<b>-7.724.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-15.945	-7.724.000
<b>I alt</b>	<b>-15.945</b>	<b>-7.724.000</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	300.000	300.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-112.043	-96.098
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.957</b>	<b>28.902</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Anden gæld	282.043	266.098
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>287.043</b>	<b>271.098</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>287.043</b>	<b>271.098</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	125.000	7.627.902
Forslag til resultatdisponering	0	-7.724.000
Saldo pr. 31.12.18	125.000	-96.098
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	125.000	-96.098
Forslag til resultatdisponering	0	-15.945
Saldo pr. 31.12.19	125.000	-112.043

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	175.672
Kostpris pr. 31.12.19	175.672
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	124.328
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	124.328
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	300.000

Selskabets ejendom er værdiansat til forventet salgspris, idet der er store usikkerheder omkring skødes ægthed, jordstykkets størrelse og salgspris.

## 2. 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

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationadministrationsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### 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 ikke 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 salgsmkostninger 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 indreg-

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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.

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.