

**NEXØ HAVN UDVIKLING A/S**

Sdr. Hammer 10  
3730 Nexø  
CVR nr. 33 26 10 63

**Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling den

12, 4 - 2016

Dirigent

  
Søren Schow



---

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse .....	1
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.....	10
Balance pr. 31. december 2015 .....	11
Noter til årsrapporten .....	13



---

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Nexø Havn A/S  
Sdr. Hammer 10  
3730 Nexø

Telefon: 56 49 22 50

Hjemmeside: [www.nexohavn.dk](http://www.nexohavn.dk)  
E-mail: [info@nexohavn.dk](mailto:info@nexohavn.dk)

CVR nr.: 27 51 42 00  
Stiftet: 25. april 2004  
Hjemsted: Bornholm

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Bestyrelse:**

Søren Schow  
Henrik Erichsen  
Søren Alexandersen  
Klaus Hjorth Hansen  
Lykke Jensen

**Direktion:**

Carsten Andersen

**Revisionsfirma:**

Nexø Revision A/S  
Liseruten 1  
3730 Nexø



## Ledelsespåtegning

### LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Nexø Havn Udvikling A/S .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

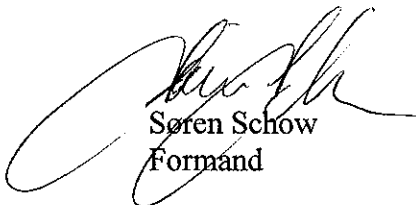
Nexø, den 8. februar 2016

#### Direktion



Carsten Andersen

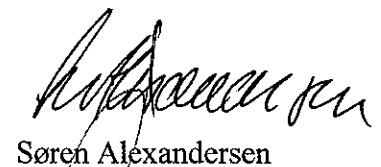
#### Bestyrelse



Søren Schow  
Formand



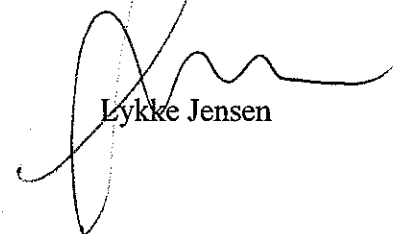
Henrik Erichsen  
Næstformand



Søren Alexandersen



Klaus Hjorth Hansen



Lykke Jensen



---

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

#### **Til kapitalejerne i Nexø Havn Udvikling A/S**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nexø Havn Udvikling A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



---

**Den uafhængige revisors erklæringer**

**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.

Nexø, den 8. februar 2016

**Nexø Revision A/S**  
CVR-nr. 32 66 39 23

Klara Vistner Petersen  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer



---

## Ledelsesberetning

### **LEDELSESBERETNING**

#### **Væsentligste aktiviteter**

Nexø Havn Udvikling A/S blev stiftet den 2. november 2010, ved et apportindskud af arealer fra moderselskabet Nexø Havn A/S.

Havnens øverste ledelse er bestyrelsen, som består af de 5 medlemmer. Selskabets bestyrelse er ansvarlig for, at selskabet drives efter bestemmelserne i aktieselskabsloven.

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle/omdanne arealerne ved enten salg eller udlejning.

Nexø Havn Udvikling A/S overtog pr. 1. maj 2012 lejemålet af bygningerne, beliggende Sdr. Hammer 1, Nexø. Bygningerne tilhører Nexø Havn A/S, som har omdannet bygningen til 10 stk. primitive overnatningssteder, med tilskud fra InterfacePlus. Nexø Havn Udvikling A/S udlejer disse lejligheder igennem Check Point Marine, primært til Polske sejlende turister.

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, som var "Selskabet forventer et mindre negativt resultat for 2015", og må ud fra dette betegnes som værende tilfredsstillende.

#### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer, at ud fra de givne forhold, hvor p.t. eneste driftsindtægt er udlejning af hytterne, og indtægterne fra Autocamperpladsen, er det ikke muligt for selskabet, at generere et positivt resultat. Dette er først muligt hvis der sker en udvikling på Nordfiletgrunden. Selskabet forventer derfor et mindre negativt resultat for 2016, i lighed med 2015.

Bestyrelsen har på et tidligere møde i regnskabsåret 2015 besluttet, at selskabet forsøger at frasælge grunden for at udvikle hele området.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Nexø Havn Udvikling A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingaftaler m.v.





---

## Anvendt regnskabspraksis

### **Bruttoresultat**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Renter indregnes ikke i kostprisen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.



---

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger, kurstab m.v. indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

<b>Note</b>		<b>2014</b>
		tkr.
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>-16.273</b>	<b>-36</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>-16.273</b>	<b>-36</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-16.611	-13
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-32.884</b>	<b>-49</b>



**Balance pr. 31. december 2015**

<b>Note</b>		<b>2014</b>
		tkr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde bestemt for salg .....	827.477	827
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>827.477</b>	<b>827</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>827.477</b>	<b>827</b>
Andre tilgodehavender .....	6.053	7
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>6.053</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>115.230</b>	<b>66</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>121.283</b>	<b>73</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>948.760</b>	<b>900</b>



**Balance pr. 31. december 2015**

<b>Note</b>		<b>2014</b>
		tkr.
	<b>Passiver</b>	
	Selskabskapital .....	500.000 500
	Overført resultat .....	55.487 88
1	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>555.487 588</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	378.585 303
	Anden gæld .....	14.688 9
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>393.272 312</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b> .....	<b>393.272 312</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<b>948.760 900</b>
2	Ejerforhold	



## Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital	
	Selskabskapital primo .....	500.000      500
	Selskabskapital i alt.....	500.000      500
	Overkurs ved emission	
	Saldo primo .....	0      318
	Årets afgang .....	0      -318
	Overkurs ved emission i alt.....	0      0
	Overført resultat	
	Overført overskud eller tab primo.....	88.371      -181
	Overført fra andre reserver .....	0      318
	Årets resultat .....	-32.884      -49
	Overført resultat i alt .....	55.487      88
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>555.487      588</b>

Aktiekapitalen er tegnet ved stiftelsen den 2. november 2010  
Aktierne er ikke omsættelige, men lyder på navn og er noteret i  
selskabets aktiebog.

- 2 Ejerforhold**  
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktiebog:  
Nexø Havn A/S, Sdr. Hammer 10, 3730 Nexø