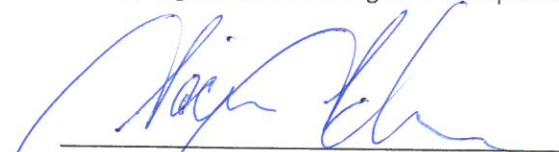


Nexø Havn Udvikling A/S

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. april 2018



Søren Schow
dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nexø Havn Udvikling 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 6. marts 2018

Direktion

Carsten Andersen

Bestyrelse

Søren Schow
formand

Lykke Jensen

Henrik Erichsen
næst formand

Klaus Hjorth Hansen

Søren Alexandersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nexø Havn Udvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nexø Havn Udvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Vort 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 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.

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nexø, den 6. marts 2018

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Henrik Westh Thorsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33232

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nexø Havn Udvikling A/S
Sdr. Hammer 10
3730 Nexø

CVR-nr.: 33 26 10 63

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted:

Bestyrelse

Søren Schow, formand
Henrik Erichsen, næstformand
Søren Alexandersen
Lykke Jensen
Klaus Hjorth Hansen

Direktion

Carsten Andersen

Revision

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Liseruten 1
3730 Nexø

Ledelsesberetning

Selskabets 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 sejlene turister.

Pr. 1. januar 2016 overtog selskabet ejerskabet af 2 stk. 25 kW vindmøller, opsat på Øster Flak 10, 3730 Nexø.

Pr. 1. juli 2016 overtog Nexø Havn Udvikling A/S driften af Bornholms Lakse Klækkeri, beliggende Øster Flak 6, 3730 Nexø. Denne udvikling var en konsekvens af konkursen af "Fonden Bornholms Lakse Klækkeri".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 141.510, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 305.415.

Bestyrelsen besluttede på et møde i regnskabsåret 2015 at forsøge at frasælge Nordfilet grunden for at udvikle hele området. Dette blev indfriet i 2017, hvor Nordfiletgrunden, blev solgt til KEL Holding A/S. Det er planen at de ca. 23.000 m² skal udvikles til et nyt boligområde.

Den økonomiske udvikling er påvirket af salget af Nordfilet grunden samt store investeringer i og omkostninger til Lakse Klækkeriet.

Resultatet blev bedre end forventningerne, som var et mindre negativt resultat, og må ud fra dette betegnes som værende tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer, at øge aktiviteterne med vindmøller og Klækkeriet, for derved at genererer et mindre positivt resultat til trods for relative store driftsmæssige investeringer i 2017. Selskabet forventer fremadrettet et mindre positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nexø Havn Udvikling A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 regskabspost 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.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, projektindtægter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, driftsomkostninger i Fiske Klækkeriet mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	10-25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne tilskud til anlægsinvesteringer, som indtægtsføres i de efterfølgende år i takt med afskrivning på de tilhørende anlægsaktiver.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		413.717	386.650
Andre driftsindtægter	1	1.003.049	50.000
Andre eksterne omkostninger		-430.069	-316.171
Bruttoresultat		986.697	120.479
Personaleomkostninger	2	-534.899	-325.467
Resultat før af- og nedskrivninger		451.798	-204.988
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-141.405	-84.469
Resultat før finansielle poster		310.393	-289.457
Finansielle indtægter		107	170
Finansielle omkostninger	3	-168.990	-102.296
Resultat før skat		141.510	-391.583
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		141.510	-391.583
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		141.510	-391.583
		141.510	-391.583

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		0	827.477
Produktionsanlæg og maskiner		2.466.938	1.435.969
Materielle anlægsaktiver	4	2.466.938	2.263.446
Anlægsaktiver i alt		2.466.938	2.263.446
Andre tilgodehavender		15.150	29.534
Tilgodehavender		15.150	29.534
Likvide beholdninger		2.443.606	72.382
Omsætningsaktiver i alt		2.458.756	101.916
Aktiver i alt		4.925.694	2.365.362

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-194.585	-336.096
Egenkapital	5	305.415	163.904
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.987.080	1.925.732
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.987.080	1.925.732
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	143.472	126.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.210	5.797
Anden gæld		55.978	143.929
Periodeafgrænsningsposter		396.539	0
Kortfristede gældsforpligtelser		633.199	275.726
Gældsforpligtelser i alt		4.620.279	2.201.458
Passiver i alt		4.925.694	2.365.362
Eventualposter m.v.	7		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	982.179	0
Projektindtægter	<u>20.870</u>	<u>50.000</u>
	<u>1.003.049</u>	<u>50.000</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	454.985	270.462
Pensioner	73.914	49.905
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.000</u>	<u>5.100</u>
	<u>534.899</u>	<u>325.467</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	160.959	99.433
Andre finansielle omkostninger	<u>8.031</u>	<u>2.863</u>
	<u>168.990</u>	<u>102.296</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Produktionsan- læg og maski- ner
Kostpris 1. januar 2017	827.477	1.520.438
Tilgang i årets løb	0	1.172.374
Afgang i årets løb	-827.477	0
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>2.692.812</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	84.469
Årets afskrivninger	0	141.405
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>225.874</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>0</u>	<u>2.466.938</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	-336.095	163.905
Årets resultat	0	141.510	141.510
Egenkapital 31. december 2017	<u>500.000</u>	<u>-194.585</u>	<u>305.415</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.051.732</u>	<u>4.130.552</u>	<u>143.472</u>	<u>3.337.776</u>
	<u>2.051.732</u>	<u>4.130.552</u>	<u>143.472</u>	<u>3.337.776</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.