

**Komplementarselskabet  
Havneøen 1 ApS**  
Damhaven 5D  
7100 Vejle  
CVR-nr. 36462957

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2016

**Dirigent**



---

Navn: Helle Freundlich Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Havneøen 1 P/S  
Damhaven 5  
7100 Vejle

CVR-nr.: 36466375

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Søren Hofman Laursen, formand  
Peter Olsson  
Helle Høeg Haugsted  
Casper Kirk Johansen  
Anders Kirk Johansen

### Direktion

Helle Freundlich Andersen, Adm. direktør

### Bank

Sydbank A/S

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Havneøen 1 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16.03.2017

### Direktion



Helle Freundlich Andersen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Søren Hofman Laursen  
formand

Peter Olsson

Helle Høeg Haugsted

Casper Kirk Johansen

Anders Kirk Johansen

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Havneøen 1 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16.03.2017

### Direktion

Helle Freundlich Andersen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Søren Hofman Laursen  
formand

Peter Olsson

Helle Høeg Haugsted

  
Casper Kirk Johansen

Anders Kirk Johansen

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Havneøen 1 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16.03.2017

### Direktion

Helle Freundlich Andersen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Søren Hofman Laursen  
formand

Peter Olsson

Helle Høeg Haugsted

Casper Kirk Johansen

Anders Kirk Johansen

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Havneøen 1 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16.03.2017

### Direktion

Helle Freundlich Andersen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Søren Hofman Laursen  
formand

Peter Olsson

Helle Høeg Haugsted

Casper Kirk Johansen



Anders Kirk Johansen

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Havneøen 1 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

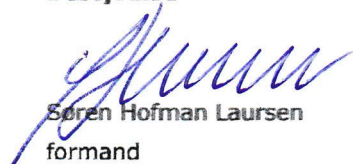
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16.03.2017

### Direktion

Helle Freundlich Andersen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

  
Søren Hofman Laursen  
formand

Peter Olsson

Helle Høeg Haugsted

Casper Kirk Johansen

Anders Kirk Johansen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Havneøen 1 P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havneøen 1 P/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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 brugerne 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, fortager 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 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, bedvidste 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.
- 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 16.03.2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacques Peronard

statsautoriseret revisor



Michael Thorø Larsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive næringsvirksomhed med udvikling og projektsalg af fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i årets aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet.

## Resultatopgørelse for 2016

	<b>Note</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>kr.</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>(578.002)</u>	<u>(995.294)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(578.002)</b>	<b>(995.294)</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(75.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(578.002)</b>	<b>(1.070.294)</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>(148.139)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(578.002)</b>	<b>(1.218.433)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(578.002)</u>	<u>(1.218.433)</u>
		<b>(578.002)</b>	<b>(1.218.433)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Varer under fremstilling		120.187.080	18.614.001
<b>Varebeholdninger</b>		<b>120.187.080</b>	<b>18.614.001</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.452.429	0
Andre tilgodehavender		18.435.438	7.364.729
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.887.867</b>	<b>7.364.729</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39.359.263</b>	<b>3.262.193</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>187.434.210</b>	<b>29.240.923</b>
<b>Aktiver</b>		<b>187.434.210</b>	<b>29.240.923</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<b>Note</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		26.137.500	20.050.000
Overkurs ved emission		159.119.126	0
Overført overskud eller underskud		(1.796.435)	(1.218.433)
<b>Egenkapital</b>		<b>183.460.191</b>	<b>18.831.567</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.900.019	5.755.319
Gæld til associerede virksomheder		0	4.625.037
Anden gæld		24.000	29.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.924.019</b>	<b>10.409.356</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.974.019</b>	<b>10.409.356</b>
<b>Passiver</b>		<b>187.434.210</b>	<b>29.240.923</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	20.050.000	0	(1.218.433)	18.831.567
Kapitalforhøjelse	6.087.500	159.119.126	0	165.206.626
Årets resultat	0	0	(578.002)	(578.002)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>26.137.500</b>	<b>159.119.126</b>	<b>(1.796.435)</b>	<b>183.460.191</b>

Virksomhedskapitalen er opdelt i 450.000 A-aktier og 25.687.500 B-aktier. Begge har stemmerettighed på 1 pr. nominel kapitalandel og nominel værdi af 1 kr. pr. stk.



## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	75.000
	<b>0</b>	<b>75.000</b>

Selskabet har ingen ansatte.

### **2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser, som påhviler selskabet.

### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Der er foretaget mindre reklassifikationer af balancens poster. Disse har ikke indvirkning på årets resultat eller egenkapitalen.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger i forbindelse med salg og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter vederlag til bestyrelse.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere, og omfatter projekt-ejendomme under udførelse.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.