Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 30
6270 Tønder
T 7472 3636
F 7472 2055
E toender@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Havhusene ApS
Klitvejen 21
6792 Rømø

CVR nr. 28 49 62 06

Årsrapport for 2012

(12. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 31 / 5 2013

Dirigent Gunnar Carl Møller

Tønder
Skærbæk
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Havhusene ApS, Rømø.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 31. maj 2013

Direktionen

Gunnar Carl Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Havhusene ApS
Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Havhusene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE FORHOLD I ÅRSREGNSKABET

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet vi ved vores vurdering har lagt afgørende vægt på det i årsregnskabets note 8 samt ledelsesberetningens afsnit 3 under kapitalberedskab anførte, hvoraf det fremgår, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger nogen skriftlig tilkendegivelse fra selskabets bankforbindelse, hvoraf det fremgår, at selskabets nuværende kreditfaciliteter udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har dog modtaget en mundtlig tilkendegivelse fra selskabets bankforbindelse om, at der fortsat stilles kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

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.

Tønder, den 31. maj 2013

Revisionscentret Tønder

Godkendt revisionsaktieselskab

Helen Lisby

Helen Lisby

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt projektudvikling, herunder opførelse af ferieboliger og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er klart utilfredsstillende. Selskabets økonomiske udvikling er tydelig afspejlet af den kraftige opbremsning af boligsalget.

Ledelsen har i dialog med selskabets pengeinstitut lagt en strategi for løbende realisation af selskabet aktiver.
Værdiansættelsen af selskabets varebeholdninger (grunde og bygninger) er opgjort til nettorealisation værdi, og der er derfor foretaget væsentlige nedskrivninger i året.

Selskabet vil efter realisation af selskabets aktiver blive opløst, dette vil ske indenfor en kortere årrækl

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen.

Kapitalberedskab

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke nogen skriftlig tilkendegivelse fra selskabets bankforbindelse, hvoraf det fremgår, at selskabets nuværende kreditfaciliteter udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har dog modtaget mundtlig tilkendegivelse fra selskabets bankforbindelse om, at der fortsat stilles kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.
Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:
Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 eksisterer 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder salg af huse samt udlejning af huse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.
Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med et dansk datterselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Fremstillede varer og handelsvarer

Varebeholdninger (grunde og bygninger) måles primært til nettorealistationsværdi, dog er enkelte grunde og bygninger optaget til kostpris, hvis kostprisen er lavere en forventet salgspris.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for fremstillede varer og handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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 finansiel 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 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt ændringer i kortfristet gæld på selskabets driftskreditter.

Resultatopgørelse for året 2012

Note		Kr.	Sidste år
	Bruttofortjeneste	186.370	295.639
3.	Nedskrivninger af omsætningsaktiver	-1.710.000	-10.341.715
	Resultat før finansielle poster	-1.523.630	-10.046.076
1.	Øvrige finansielle omkostninger	-464.192	-456.143
	Ordinært resultat før skat	-1.987.822	-10.502.219
2.	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-1.987.822	-10.502.219

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-1.987.822	-10.502.219
Disponeret i alt	-1.987.822	-10.502.219

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2012

Note		Kr.	Sidste år
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
3.	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	9.639.998	11.349.998
	Varebeholdning i alt	9.639.998	11.349.998
	Andre tilgodehavender	3.746	15.307
	Tilgodehavender i alt	3.746	15.307
	Likvide beholdninger i alt	24.407	2.199
	Omsætningsaktiver i alt	9.668.151	11.367.504
	Aktiver i alt	9.668.151	11.367.504

Balance pr. 31. december 2012

Note		Kr.	Sidste år
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført underskud	-23.253.363	-21.265.541
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
4.	**Egenkapital i alt**	-22.753.363	-20.765.541
	Hensatte forpligtelser		
2.	Hensættelser til udskudt skat	0	0
	Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)		
5.	Gæld til realkreditinstitutter	8.867.284	8.835.261
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.867.284	8.835.261
5.	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Kreditinstitutter	17.246.774	17.141.243
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.238	29.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.266.996	6.125.041
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	222	2.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.554.230	23.297.784
	Gældsforpligtelser i alt	32.421.514	32.133.045
	Passiver i alt	9.668.151	11.367.504

6. Ejerforhold
7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8. Kapitalberedskab

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
Note 1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	261.956	293.708
Renteomkostninger i øvrigt	202.236	162.435
	464.192	456.143
Note 2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Udskudt skat ultimo	0	0
Udskudt skat i alt	0	0
Udskudte skatteforpligtelser primo	0	0
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	0	0
Skat af årets resultat	0	0
Note 3. Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		
Grunde		
Kostpris	4.950.000	13.260.900
Tilgang i året	0	0
Nedskrivning til nettorealisationsværdi	-1.110.000	-8.310.900
Grunde i alt	3.840.000	4.950.000
Ejendomme		
Kostpris	6.399.998	8.430.813
Tilgang i året	0	0
Nedskrivning til nettorealisationsværdi	-600.000	-2.030.815
Ejendomme i alt	5.799.998	6.399.998
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer i alt	9.639.998	11.349.998

Note 4. Egenkapital

	Egenkapital primo året	Praksis-ændringer	Udbetalt udbytte	Forslag til re-sultatfordeling	Egenkapital ultimo året
Virksomhedskapital	500.000				500.000
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
Overført underskud	-21.265.541	0		-1.987.822	-23.253.363
	-20.765.541	0	0	-1.987.822	-22.753.363

Virksomhedskapitalen er fordelt i 500 stk. aktier af kr. 1.000.

Note 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.835.261	8.867.284	0	0
	8.835.261	8.867.284	0	0

Note 6. Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Søvej Holding ApS CVR nr. 77 56 01 14

Note 7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grunde beliggende Vestergade, matr. nr. 123 Kirkeby Rømø, ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

1. Realkredit Danmark A/S
2. Ejerpantebrev nom. 17.500.000

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Derudover har Danske Bank gjort udlæg i ejendommene på kr. 442.544.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	9.639.998

Sydbank har pant i lejeindtægter fra fire ferielejligheder.

Note 8. Kapitalberedskab

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke nogen skriftlig tilkendegivelse fra selskabets bankforbindelse, hvoraf det fremgår, at selskabets nuværende kreditfaciliteter udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har dog modtaget mundtlig tilkendegivelse fra selskabets bankforbindelse om, at der fortsat stilles kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.