

Odense Havneudvikling A/S
CVR-nr. 28870485

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

Dirigent

Navn: Kim Breyen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	10
Balance pr. 31.12.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2013	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Odense Havneudvikling A/S
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 28870485
Stiftet: 01.07.2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Telefon: 48100000
Telefax: 48100048
Hjemmeside: www.sjaelsoe.dk
E-mail: sjaelsoe@sjaelsoe.dk

Bestyrelse

Peter Ebbesen
Flemming Joseph Jensen
Kim Breyen

Direktion

Kim Breyen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Odense Havneudvikling A/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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.05.2014

Direktion

Kim Breyen

Bestyrelse

Peter Ebbesen

Flemming Joseph Jensen

Kim Breyen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Odense Havneudvikling A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Havneudvikling A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har udført projektet Promenadebyen ved Odense Havn. Selskabet har gennemført det meste af udviklingen af byggejord med kanal, bro og promenade. Selskabet har endvidere opført boligblokkene Stævnen, Broen og Sejlet, og har yderligere byggeretter hvorpå der kan opføres flere boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 496 t.kr. mod 4.244 t.kr. i 2012.

Selskabet besluttede primo 2013 at etablere et ejendomsselskab med det formål at udleje de ikke solgte ejerlejligheder. Lejligheder blev solgt til datterselskabet til priser på niveau med de priser som de gennemførte salg af ejerlejligheder var sket til. Moderselskabet kunne derefter fokusere alene på udvikling af selskabets resterende arealer på Odense Havn.

Udvikling af nye boligprojekter med opførsel og salg af boliger på Odense Havn har de senere år ikke været rentabelt, idet salget af ejerlejligheder til et prisniveau der kan betaler byggeomkostningerne, et mindre beløb til grunde og en rimelig fortjeneste er meget begrænset.

Selskabets bankforbindelse ville gerne reducere sit engagement til ejendomsudviklingsselskaber og ønskede at salget af lejlighederne skete relativt hurtigt, så afvikling af selskabets og datterselskabets lån kunne ske hurtige. Dette ville indebære at selskabet ikke kunne tilbagebetale den fulde bankgæld og dermed ikke var levedygtigt. Banken besluttede derfor at ville eftergive den bankgæld DKK 66 millioner der ikke kunne dækkes ved et hurtigt salg af ejendommene.

Selskabets areal er omfattet af en tilbagesalgsklausul til en meget begrænset pris, såfremt selskabet ikke igangsætter byggerier indenfor nogle frister. Da byggeri ikke er rentabelt aktuelt og finansiering af byggeri er svært at finde er selskabet resterende byggeretter samtidig nedskrevet til DKK 0 hvilket betød en udgift på DKK 30 millioner.

Det lykkedes derefter at sælge selskabets datterselskab til en køber der kunne refinansiere selskabet og til en pris der kunne indfri selskabets resterende bankgæld. Ved vurdering af datterselskabets værdi krævede køber en betydelig rabat som selskabet blev nødt til at acceptere, så datterselskabet blev derfor solgt med et tab på DKK 19 millioner.

Selskabets ejer gik konkurs i august 2013 og der forventes ingen eller en begrænset dividende til simple kreditorer. Selskabet har derfor nedskrevet sin mellemregning med moderselskabet til DKK 0. Det betød et tab på DKK 18 millioner.

Ledelsesberetning

Selskabets moderselskab er gået konkurs men det forventes ikke at påvirke selskabets drift fremover. Selskabet har et tilgodehavende vedrørende salget af datterselskabet hvor afviklingen kan dække selskabets drift i de næste år. Selskabets forsøger at finde en partner eller en køber til selskabets arealer som har den finansielle styrke til at gennemføre de planlagte byggerier.

Værdiansættelse af projektbeholdning

Den regnskabsmæssige værdi af projektbeholdningen udgør t.kr. 0 pr. 31. december 2013 og indeholder værdi af resterende byggeretter. Værdiansættelsen af resterende byggeretter er baseret på at selskabet ikke kan gennemføre byggerier som aftalt og den oprindelige sælger af grunden derfor på sigt må forventes at udnytte en tilbagekøbsmulighed til en lav pris.

Forventet udvikling

Der forventes et mindre negativt resultat for 2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Odense havneudvikling A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger, herunder af- og nedskrivninger på varebeholdninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusive moms.

Projekter, som er individuelt forhandlet og hvor udfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsøes anvendte ressourcer og Sjælsøes totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt. Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byggeriets opstart (projektudviklingsavance).

Anvendt regnskabspraksis

Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Ved påtagelse af leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje Garantitidbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser indregnes i omsætningen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Diskonterings effekten indregnes i resultatet som en finansiel post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af projektbeholdningen, igangværende solgte projekter og tilgodehavender. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter.

Offentlige tilskud til projekter indregnes, når det vurderes for sikkert, at tilskudsbetingelserne er opfyldt og at tilskuddet vil blive modtaget. Tilskud modregnes i direkte omkostninger og indregnes i takt med projektets færdiggørelse.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter indeholder renteindtægter, rentedelen af finansielle leasingydelser, kursgevinster vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Renteindtægter periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kursgevinster opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, kurstab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Renteomkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kurstab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser måles ved først indregning til dagsværdien med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes som en finansiell omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttotab	1	(46.506)	4.391
Andre finansielle indtægter	2	65.912	6
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(19.902)</u>	<u>(340)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(496)	4.057
Skat af ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>187</u>
Årets resultat		<u>(496)</u>	<u>4.244</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(496)</u>	<u>4.244</u>
		<u>(496)</u>	<u>4.244</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>0</u>	<u>153.568</u>
Varebeholdninger	5	<u>0</u>	<u>153.568</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	685
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	399
Andre tilgodehavender	6	<u>4.929</u>	<u>609</u>
Tilgodehavender		<u>4.929</u>	<u>1.693</u>
Likvide beholdninger		<u>105</u>	<u>12.048</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.034</u>	<u>167.309</u>
Aktiver		<u><u>5.034</u></u>	<u><u>167.309</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500	500
Overført overskud eller underskud		3.755	4.251
Egenkapital		4.255	4.751
Bankgæld		0	160.520
Langfristede gældsforpligtelser		0	160.520
Deposita		0	1.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		631	160
Anden gæld		148	306
Kortfristede gældsforpligtelser		779	2.038
Gældsforpligtelser		779	162.558
Passiver		5.034	167.309
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	4.251	4.751
Årets resultat	0	(496)	(496)
Egenkapital ultimo	500	3.755	4.255

Noter

1. Bruttotab

Der er ikke ydet verderlag til direktion eller bestyrelse.

	2013 t.kr.	2012 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Gældseftergivelse o.l.	65.912	0
Øvrige finansielle indtægter	0	6
	65.912	6

	2013 t.kr.	2012 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	652	340
Dagsværdireguleringer	19.250	0
	19.902	340

	2013 t.kr.	2012 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(187)
Ændring af udskudt skat	0	(123)
Regulering vedrørende tidligere år	0	123
	0	(187)

5. Varebeholdninger

Den regnskabsmæssige værdi for projektbeholdningen er værdiansat til nettorealiseringsværdien.

6. Andre tilgodehavender

Ved salget af Promenadebyen er der et resttilgodehavende i form af et gældsbrev på 3,6 millioner der forfalder årligt over 3 år første gang 14 juni 2014.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi t.kr.
7. Virksomhedskapital			
Anpartskapitalen	500	1.000,00	500
	500		500

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sjælsø Projektudvikling II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet hæfter i henhold til konkursskattelovens regler for skat af konkursindkomst i Sjælsø Gruppen A/S under konkurs og dettes datterselskaber under konkurs.

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautions- og garantiforsikringsselskaber. Eventuelle garantiarbejder vil i vidt omfang kunne henføres til underentreprenører.

9. Ejerforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Sjælsø Danmark A/S under konkurs, Allerød som er 100% ejet af Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, Allerød (koncernens ultimative moderselskab).