

Bork Havn Surfcenter A/S
Møllevangen 16, 6800 Varde

Årsrapport for
2022/23

CVR-nr. 17 25 29 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2023.



Ole Schmidt
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Ledelsesberetning
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023
5	Anvendt regnskabspraksis
7	Resultatopgørelse
8	Balance
10	Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Bork Havn Surfcenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 26. oktober 2023

Direktion



Ole Schmidt
Direktør

Bestyrelse



Martin Velling
Formand



Ole Schmidt



Michael Thorup



Michael Rohde Stephansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Bork Havn Surfcenter A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bork Havn Surfcenter A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 26. oktober 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bork Havn Surfcenter A/S Møllevangen 16 6800 Varde
	CVR-nr.: 17 25 29 33
	Stiftet: 8. december 1993
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Martin Velling, Formand Ole Schmidt Michael Thorup Michael Rohde Stephansen
Direktion	Ole Schmidt, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsjendom samt virke til at fremme turismen i området omkring Ringkøbing Fjord.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 89 t.kr. mod 79 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 70 t.kr. mod 60 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bork Havn Surfcenter A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger..

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatte.

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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	88.867	79.378
1 Øvrige finansielle omkostninger	-166	-2.629
Resultat før skat	88.701	76.749
Skat af årets resultat	-18.986	-17.000
Årets resultat	69.715	59.749
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	69.715	59.749
Disponeret i alt	69.715	59.749

Balance 30. september

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	1.858.704	1.858.704
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.858.704</u>	<u>1.858.704</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.858.704</u>	<u>1.858.704</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	6.000
	Andre tilgodehavender	5.005	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.359</u>	<u>13.359</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.364</u>	<u>19.359</u>
	Likvide beholdninger	<u>455.571</u>	<u>366.302</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>473.935</u>	<u>385.661</u>
	Aktiver i alt	<u>2.332.639</u>	<u>2.244.365</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.002.000	1.002.000
4	Overført resultat	<u>1.018.809</u>	<u>949.094</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.020.809</u>	<u>1.951.094</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>290.000</u>	<u>271.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>290.000</u>	<u>271.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Anden gæld	<u>13.830</u>	<u>14.271</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.830</u>	<u>22.271</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.830</u>	<u>22.271</u>
	Passiver i alt	<u>2.332.639</u>	<u>2.244.365</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	166	2.629
	<u>166</u>	<u>2.629</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.034.854	2.034.854
Kostpris ultimo	2.034.854	2.034.854
Regulering til dagsværdi primo	-176.150	-176.150
Regulering til dagsværdi ultimo	-176.150	-176.150
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.858.704	1.858.704

Investeringsejendomme omfatter ejendommen Bryggen 1, Bork Havn. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastprocenten fastsat til 7,25% ud fra markedsoplysninger fra Colliers samt tilsvarende udbudte ejendomme i området.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 224 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.021 t.kr. til 1.797 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene øges med 296 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 2.021 t.kr. til 2.317 t.kr.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>1.002.000</u>	<u>1.002.000</u>
	<u>1.002.000</u>	<u>1.002.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	949.094	889.345
Årets overførte resultat	<u>69.715</u>	<u>59.749</u>
	<u>1.018.809</u>	<u>949.094</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		