

# **HAVNEBAKKEN A/S**

Havnebakken 12  
9940 Læsø

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/05/2017**

**Folmer Hjort Kristensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

HAVNEBAKKEN A/S

Havnebakken 12

9940 Læsø

Telefonnummer: 98499009

Fax: 96659009

CVR-nr: 20041846

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

ReviØst

Tordenskjoldsgade 7, 1 th

9900 Frederikshavn

DK Danmark

CVR-nr: 21164577

P-enhed: 1015968423

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Havnebakken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Læsø, den 08/05/2017

## Direktion

Folmer Hjorth Kristensen

## Bestyrelse

Folmer Hjorth Kristensen

Trygve Natvig  
formand

Randi Natvig

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HAVNEBAKKEN A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HAVNEBAKKEN A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 5 . Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af kapitalpost i associeret virksomhed. " Hotel Nygaard Læsø ApS ". Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 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:

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

Frederikshavn, 08/05/2017

Jess Hæstrup  
Registreret Revisor  
ReviØst  
CVR: 21164577

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og bortforpagtning af Havnebakken 12.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Til trods for et mindre underskud anser bestyrelsen at selskabet udvikler sig i den rigtige retning.

En lang periode med bort forpagtning af hotellet/restauranten afsluttes med udgangen af 2016. Der har fra bestyrelsens side været arbejdet hårdt for at finde en ny forpagter. Dette er ikke lykkedes og det er derfor blevet besluttet at ansætte en bestyre og køkkenchef til at forestå driften i 2017.

Bestyrelsen har efter lang tids vurdering også besluttet at sætte gang i ombygning af værelserne på hovedbygningens 1.sal. Arbejdet forventes afsluttet inden juni 2017.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning eller 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.

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 salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang (faktureringsprincippet).

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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.



## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ejendom og installationer samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger og installationer 40 år

Driftsmateriel og inventar 5 - 10 år

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 betalt a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>217.428</b>	<b>225.686</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-167.020	-155.958
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>50.408</b>	<b>69.728</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-190.861	-254.383
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-140.453</b>	<b>-184.655</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-140.453</b>	<b>-184.655</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-140.453	-184.655
<b>I alt</b> .....		<b>-140.453</b>	<b>-184.655</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		3.879.585	4.021.839
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		112.060	81.517
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.991.645</b>	<b>4.103.356</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.032.000	1.032.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.032.000</b>	<b>1.032.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.023.645</b>	<b>5.135.356</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		150.000	150.000
Andre tilgodehavender .....		0	63.100
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>150.000</b>	<b>213.100</b>
Likvide beholdninger .....		255.461	52.510
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>405.461</b>	<b>265.610</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.429.106</b>	<b>5.400.966</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	3.000.000	3.000.000
Overført resultat .....		-995.199	-854.746
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.004.801</b>	<b>2.145.254</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.055.521	1.116.110
Gæld til banker .....		1.313.898	1.395.080
Kreditinstitutter i øvrigt .....		83.217	93.617
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.452.636</b>	<b>2.604.807</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		62.281	0
Gæld til banker .....		97.319	117.600
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		10.400	10.400
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		38.029	63.775
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		763.640	459.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>971.669</b>	<b>650.905</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.424.305</b>	<b>3.255.712</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.429.106</b>	<b>5.400.966</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	3.000.000	-854.746	0	2.145.254
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		-140.453	0	-140.453
Egenkapital, ultimo .....	3.000.000	-995.199	0	2.004.801

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger	142.254	142.254
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.766	13.704
	<u>167.020</u>	<u>155.958</u>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hotel Nygaard, Læsø ApS	14,05 %	112.997	-811.345

## 3. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 3.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2011.	1.000.000
Tilgang 2012. kapitaludvidelse	500.000
Tilgang 2013 kapitaludvidelse	500.000
Tilgang 2014 kapitaludvidelse	500.000
Tilgang 2015 kapitaludvidelse	500.000
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<u><b>3.000.000</b></u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.117.802	62.281	1.055.521	794.205
Kreditinstitutter	1.411.217	97.319	1.313.898	827.361
Anden gæld	93.617	10.400	83.217	41.617
	<b>2.622.636</b>	<b>170.000</b>	<b>2.452.636</b>	<b>1.663.183</b>

#### 5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har en kapitalpost i associeret virksomhed "Hotel Nygaard Læsø ApS" på nominelt kr. 52.000 optaget i balancen til kr. 1.032.000 og et tilgodehavende på kr. 150.000. Over halvdelen af selskabets anpartskapital er tabt. Målingen af anpartsposten og tilgodehavendet er derfor behæftet med væsentlig usikkerhed. Selskabets ledelse har dog valgt ikke at nedskrive værdien af ejerskabet, da man stadigvæk har en forventning om at selskabet "Hotel Nygaard Læsø ApS" vil komme til at lave overskud og på den måde reetablere sin egenkapital.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

3.350.000 Ejerpantebrev i matr. nr. 180 aø, Vesterø By, Vesterø

Til sikkerhed for mellemværende med Læsø Kommune er deponeret følgende:

208.017 Pantebrev i matr. Nr. 180 aø, Vesterø By, Vesterø

#### 8. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Trygve Natvig, Langgt 44, 0566 Oslo, Norge

Randi Natvig, Norge

Natergal AS, Boks 6511, 0501 Oslo, Norge