

# HAVNEBAKKEN A/S

Havnebakken 12  
9940 Læsø

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/04/2018**

---

**Folmer H. 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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

REVIØST REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Hjørringvej 433

9750 Østervrå

DK Danmark

CVR-nr: 21164577

P-enhed: 1004848621

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Læsø, den 23/04/2018

## Direktion

Folmer Hjorth Kristensen

## Bestyrelse

Folmer Hjorth Kristensen

Trygve Natvig

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 revisionshandling, 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.

Østervrå, 23/04/2018

Jess Hæstrup , mne11349  
Registreret Revisor  
REVIØST REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 21164577

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive og vedligeholde ejendommen Havnebakken 12, Vesterø, Læsø, ved kursus-, restaurations-, overnatning- samt udlejningsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Havnebakken var i 2017 igen ansvarlig for hele driften, bestyrelsen er godt tilfreds med at have nået så god en omsætning.

En ny opstart forudsætter ekstraomkostninger og med afskrivninger og renter giver det et større underskud en ønsket.

Renovering af de gamle værelser på 1.sal har resulteret i reducere af antal af senge, tilgængæld har alle værelser fået eget bad og toilet.

Selskabet har købt Havnebakken 10 og revet bygningen ned i 2018. Havnebakken 12 kommer nu igen til sin ret.

Bestyrelsen overvejer til hvilket formål nabogrunden bedst kan bruges.

Der blev i 2017 fejret 20 års jubilæum for opstart af selskabet med god deltagelse.

Selskabets egenkapital er blevet styrket ved gældskonvertering.

## 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder

### 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 13.200 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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 gælds metode 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.351.013</b>	<b>217.428</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.975.053	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-215.541	-167.020
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-839.581</b>	<b>50.408</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-206.289	-190.861
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-1.045.870</b>	<b>-140.453</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.045.870</b>	<b>-140.453</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.045.870	-140.453
<b>I alt</b> .....		<b>-1.045.870</b>	<b>-140.453</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		7.573.955	3.879.585
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		148.075	112.060
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.722.030</b>	<b>3.991.645</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.552.000	1.032.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.552.000</b>	<b>1.032.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.274.030</b>	<b>5.023.645</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		14.000	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>14.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		0	150.000
Andre tilgodehavender .....		124.720	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>124.720</b>	<b>150.000</b>
Likvide beholdninger .....		703.007	255.461
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>841.727</b>	<b>405.461</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.115.757</b>	<b>5.429.106</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	5.000.000	3.000.000
Overført resultat .....		2.458.931	-995.199
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.458.931</b>	<b>2.004.801</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		991.759	1.055.521
Gæld til banker .....		1.169.568	1.313.898
Kreditinstitutter i øvrigt .....		72.817	83.217
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.234.144</b>	<b>2.452.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		65.454	62.281
Gæld til banker .....		131.627	97.319
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		10.400	10.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		37.459	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.307	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		162.435	38.029
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	763.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>422.682</b>	<b>971.669</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.656.826</b>	<b>3.424.305</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.115.757</b>	<b>5.429.106</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	3.000.000	-995.199	0	2.004.801
Kapitalforhøjelse .....	6.500.000			6.500.000
Årets resultat .....		-1.045.870		-1.045.870
Overført fra overkurs ved emission .....	-4.500.000	4.500.000		0
Egenkapital, ultimo .....	5.000.000	2.458.931	0	7.458.931

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	1.944.354	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	30.699	0
	<u>1.975.053</u>	<u>0</u>

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

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	191.556	142.254
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.985	24.766
	<u>215.541</u>	<u>167.020</u>

## 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hotel Nygaard, Læsø ApS	25,2%	2.061.660	-911.337

#### 4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
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
Tilgang 2017 kapitaludvidelse	2.000.000
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>

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

Selskabet har en kapitalpost i associeret virksomhed "Hotel Nygaard Læsø ApS" på nominelt kr. 252.000 optaget i balancen til kr. 1.552.000. Målingen af anpartsposten er 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 styrke 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

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte .....	5	0