

**K/S HavneFronten, Korsør**  
**Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 24 20 33 79**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2024.

---

**Steen Hansen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S HavneFronten, Korsør.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 6. juni 2024

### Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen  
(Formand)

Steen Hansen

### Komplementar

Komplementarselskabet Havnefronten, Korsør ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kommanditisterne i K/S HavneFronten, Korsør

### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HavneFronten, Korsør for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som der fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets drift, at der løbende tilføres kapital fra investorerne og at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Disse forudsætninger er ikke opfyldt, hvorfor vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### 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.

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 virksomheden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 6. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S HavneFronten, Korsør Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 24 20 33 79
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 24. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Niels Christian Leth Nielsen, (Formand) Steen Hansen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Havnefronten, Korsør ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Havnearkaderne 14, 4220 Korsør.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægt udgør 1.619.845 kr. mod 1.342.297 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.889.315 kr. mod 2.867.075 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Going concern

Selskabets fortsatte drift forudsætter stadig, at långiver støtter op om driften, i form af forlængelse af kassekredit og dels indbetalinger fra kommanditisterne, hvilket ikke er opnået ved aflæggelse af regnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S HavneFronten, Korsør 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

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i regnskabet, idet den skattepligtige indkomst beskattes hos de enkelte selskabsdeltagere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Lejeindtægter	1.619.845	1.342.297
Andre eksterne omkostninger	-534.826	-537.070
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.500.000	2.500.000
Andre driftsomkostninger	98.130	-156.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.316.851</b>	<b>3.149.227</b>
Andre finansielle indtægter	5.323	113
Øvrige finansielle omkostninger	-577.787	-282.265
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.889.315</b>	<b>2.867.075</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.867.075
Disponeret fra overført resultat	-1.889.315	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.889.315</b>	<b>2.867.075</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	15.000.000	17.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>17.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>17.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	106.583
Andre tilgodehavender	126.215	260.685
Periodeafgrænsningsposter	0	1.313
Tilgodehavender i alt	<u>126.215</u>	<u>368.581</u>
Likvide beholdninger	<u>685.915</u>	<u>198.512</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>812.130</u></b>	<b><u>567.093</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.812.130</u></b>	<b><u>18.067.093</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	8.418.540	8.418.540
Overført resultat	-16.642.617	-14.669.398
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.224.077</b>	<b>-6.250.858</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.632.419	9.850.392
Deposita	492.910	472.588
Gæld til Komplementarselskabet Havnefronten, Korsør ApS	200.985	224.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.326.314</u>	<u>10.547.060</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	235.000	256.000
Gæld til pengeinstitutter	13.227.495	13.227.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	30.000
Anden gæld	207.398	257.396
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.709.893</u>	<u>13.770.891</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.036.207</b>	<b>24.317.951</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.812.130</b>	<b>18.067.093</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	8.418.540	-14.653.302	-6.234.762
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.889.315	-1.889.315
Udlodning	0	-100.000	-100.000
	<u>8.418.540</u>	<u>-16.642.617</u>	<u>-8.224.077</u>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift forudsætter dels, at långiver støtter op om driften, i form af forlængelse af kassekredit og dels indbetalinger fra kommanditisterne, hvilke ikke er opnået ved aflæggelse af regnskabet.

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	33.493.341	33.493.341
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.493.341</b>	<b>33.493.341</b>
Regulering til dagsværdi primo	-15.993.341	-18.493.341
Årets regulering til dagsværdi	-2.500.000	2.500.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-18.493.341</b>	<b>-15.993.341</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>17.500.000</b>

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.

Ejendommen er en butiksejendom beliggende på Havnearkaderne i Korsør, som er udlejet til RC Fitness, Carl Peter ApS, Korsør Apotek, Macc Group, Din Tøjmand og Oppermann Sko.

Afkastkravet er i 2023 vurderet til 9,5%.

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 18.400 t.kr., heraf udgør grundværdien 2.300 t.kr.



## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.867 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og 35 t.kr. til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.