



Tlf.: 96 56 17 00  
hirtshals@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havnegade 18  
DK-9850 Hirtshals  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HIRTSHALS HAVNEFRONT APS**  
**SVANELUNDSBAKKEN 21 3. TH., 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juli 2024

---

Carl Højrup

**CVR-NR. 25 51 68 69**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HIRTSHALS HAVNEFRONT ApS Svanelundsbakken 21 3. th. 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 25 51 68 69 Stiftet: 20. juli 2000 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Carl Mouritz Højrup Alex Lynnerup Jensen Lars Hermes Olsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HIRTSHALS HAVNEFRONT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 1. juli 2024

Direktion:

---

Carl Mouritz Højrup

---

Alex Lynnerup Jensen

---

Lars Hermes Olsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i HIRTSHALS HAVNEFRONT ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HIRTSHALS HAVNEFRONT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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 konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlige usikkerheder, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved fortsat drift" i årsregnskabet, hvorefter fremgår, at det er usikkert, om der opnås tilsagn om forlængelse af de nuværende finansieringsvilkår samt usikkerhed om pengeinstituttets fastholdelse af nuværende kaution.

Det er dog ledelsens vurdering, at de nødvendige forudsætninger for fortsat drift tilvejebringes, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hirtshals, den 1. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Toft  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35389

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er afgivet kaution overfor selskab, som i efteråret 2024 imødeser genforhandling af sine nuværende finansieringsrammer og -vilkår, og det er usikkert, om der kan opnås forlængelse på uændrede vilkår. En aktualisering af kautionen vil have afgørende indflydelse på Hirtshals Havnefront ApS' mulighed for at fortsætte driften.

Desuden udløber selskabets egne finansieringsvilkår den 31. juli 2024, og det er pt. usikkert, om der kan opnås forlængelse på vilkår, der muliggør fortsat drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>487.012</b>	<b>529.182</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-17.321	-34.739
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.100.000	-3.300.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-3.630.309</b>	<b>-2.805.557</b>
Andre finansielle indtægter.....		30.226	5.283
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-206.912
Øvrige finansielle omkostninger.....		-388.380	-253.571
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-3.988.463</b>	<b>-3.260.757</b>
Skat af årets resultat.....	2	861.426	714.318
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.127.037</b>	<b>-2.546.439</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-3.127.037	-2.546.439
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.127.037</b>	<b>-2.546.439</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.685	21.006
Investeringsjendomme.....		6.000.000	10.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>6.003.685</b>	<b>10.121.006</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.003.685</b>	<b>10.121.006</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		85.064	53.514
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		100.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		11.280	10.571
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>196.344</b>	<b>64.085</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>9.694</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>196.344</b>	<b>73.779</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.200.029</b>	<b>10.194.785</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		-734.280	2.392.758
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-534.280</b>	<b>2.592.758</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		0	861.426
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>861.426</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		5.949.618	5.828.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.949.618</b>	<b>5.828.891</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.524	219.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		63.562	35.040
Anden gæld.....		386.735	337.349
Deposita.....		331.870	320.321
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>784.691</b>	<b>911.710</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.734.309</b>	<b>6.740.601</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.200.029</b>	<b>10.194.785</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	2.392.757	2.592.757
Forslag til resultatdisponering.....		-3.127.037	-3.127.037
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>200.000</b>	<b>-734.280</b>	<b>-534.280</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-861.426	-714.318	
	<b>-861.426</b>	<b>-714.318</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	173.696	7.071.972	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>173.696</b>	<b>7.071.972</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	152.690	0	
Nedskrivning.....	0	4.100.000	
Årets afskrivninger .....	17.321	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>170.011</b>	<b>4.100.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	3.028.028	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>3.028.028</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>3.685</b>	<b>6.000.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	6.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.100.000

Investeringssejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Hirtshals.

Ejendommens erhvervslokaler er fuldt udlejede til tredjemand på lejekontrakter, der skal genforhandles i 2025.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022; afkastkravet er dog forhøjet til 8% mod 6,5% sidste år. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

Det gennemsnitslige driftsafkast vurderes at udgøre 480 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 750 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 270 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	5.949.618	0	4.638.118	6.047.891	
	<b>5.949.618</b>	<b>0</b>	<b>4.638.118</b>	<b>6.047.891</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Der kautioneres for Ejendomsselskabet CAL ApS' gæld til Nordjyske Bank. Ejendomsselskabets gæld til Nordjyske Bank udgør pr. 31. december 2023, 25.978 tkr. Kautionen er begrænset til 2.000 tkr.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 7.230, som giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 6.000 tkr.					
 <b>Oplysninger om usikkerhed ved going concern</b>					 <b>7</b>
Der er afgivet kaution overfor selskab, som i efteråret 2024 imødeser genforhandling af sine nuværende finansieringsrammer og -vilkår, og det er usikkert, om der kan opnås forlængelse på uændrede vilkår. En aktualisering af kautionen vil have afgørende indflydelse på Hirtshals Havnefront ApS' mulighed for at fortsætte driften.					
Desuden udløber selskabets egne finansieringsvilkår den 31. juli 2024, og det er pt. usikkert, om der kan opnås forlængelse på vilkår, der muliggør fortsat drift.					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for HIRTSHALS HAVNEFRONT ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af vand indgår i lejeindtægterne.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter drifts- og administrationsomkostninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år 0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.