



## Hirtshals Ejendomsselskab ApS

Hovedvejen 114  
9850 Hirtshals  
CVR-nr. 33509529

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2023

---

**Bo Rørbæk Stampe Thomsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Hirtshals Ejendomsselskab ApS

Hovedvejen 114

9850 Hirtshals

CVR-nr.: 33509529

Stiftelsesdato: 03.03.2011

Hjemsted: Hjørring

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Thomas Raunsbæk, direktør

Christian Grønbæk Esbensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Hirtshals Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 24.04.2023

## Direktion

**Thomas Raunsbæk**  
direktør

**Christian Grønbæk Esbensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Hirtshals Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hirtshals Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 24.04.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jannie Skovbo Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43513

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.838.941</b>	<b>2.555.440</b>
Af- og nedskrivninger		(1.736.266)	(2.068.203)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.102.675</b>	<b>487.237</b>
Andre finansielle indtægter		144	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(44.519)	(4.747)
Andre finansielle omkostninger		(68.609)	(64.644)
<b>Resultat før skat</b>		<b>989.691</b>	<b>417.846</b>
Skat af årets resultat	1	(220.101)	(83.458)
<b>Årets resultat</b>		<b>769.590</b>	<b>334.388</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		769.590	334.388
<b>Resultatdisponering</b>		<b>769.590</b>	<b>334.388</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		24.959.435	23.572.999
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>24.959.435</b>	<b>23.572.999</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.959.435</b>	<b>23.572.999</b>
Afledte finansielle instrumenter	3	660.795	73.955
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		72.047	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>732.842</b>	<b>73.955</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.322</b>	<b>13.526</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>745.164</b>	<b>87.481</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.704.599</b>	<b>23.660.480</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		515.420	57.685
Overført overskud eller underskud		12.210.879	11.441.289
<b>Egenkapital</b>		<b>12.851.299</b>	<b>11.623.974</b>
Udskudt skat		2.736.000	2.865.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.736.000</b>	<b>2.865.000</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.460.821	6.388.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		717.238	645.480
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.178.059</b>	<b>7.033.668</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	940.000	1.030.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.750	46.512
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.416.025	615.808
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	259.236
Anden gæld		314.430	186.282
Periodeafgrænsningsposter		79.036	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.939.241</b>	<b>2.137.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.117.300</b>	<b>9.171.506</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.704.599</b>	<b>23.660.480</b>
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	57.685	11.441.289	11.623.974
Øvrige egenkapitalposter	0	586.840	0	586.840
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(129.105)	0	(129.105)
Årets resultat	0	0	769.590	769.590
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>515.420</b>	<b>12.210.879</b>	<b>12.851.299</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	348.848	435.071
Ændring af udskudt skat	(129.000)	(342.000)
Regulering vedrørende tidligere år	253	(9.613)
	<b>220.101</b>	<b>83.458</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	62.689.534
Tilgange	3.122.702
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>65.812.236</b>
Af- og nedskrivninger primo	(39.116.535)
Årets afskrivninger	(1.736.266)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(40.852.801)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.959.435</b>

## 3 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har i 2020 indgået aftale om renteswap med en hovedstol på 8.706 t.kr. Hovedstol for renteswappen forrentes med en fast rente -0,04% og tilbagebetales med en variabel rente med basis i CIBOR2. Positiv markedsværdi af renteswappen udgør 661 t.kr. og er indregnet som kortfristet tilgodehavende. Renteswappen udløber 29. dec. 2028.

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	940.000	1.030.000	5.460.821	1.716.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	717.238	0
	<b>940.000</b>	<b>1.030.000</b>	<b>6.178.059</b>	<b>1.716.000</b>

## 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Renteswap kr.</b>
Dagsværdi ultimo	660.795
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	586.840

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AH Wood Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 27.980 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af aktiver sikret ved pant udgør 24.959 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist over for tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitut, i alt maksimeret til 114.560 t.kr.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Nordic Wood Industries A/S, Hampen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er foruden nedenstående ændringer aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. De følgende omklassifikationer har ikke påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

## Ændring af klassifikation

Selskabet har foretaget enkelte interne omklassifikationer af fordelingen mellem periodeafgrænsningsposter (passiv) og leverandørgæld. Den samlede nettoeffekt på sammenligningstallene er et fald i periodeafgrænsningsposter og stigning i leverandørgæld på 49 t.kr.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af erhvervsjendomme.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af kursgevinst ved optagelse af lån.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
	<b>År</b>	<b>%</b>
Bygninger	3-40 år	0%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.