

---

# ***Havnefront Estate ApS***

Dalsagervej 18, 9850 Hirtshals

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 21/12 - 30/6)

---

CVR-nr. 38 27 78 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/11 2017

Lars Espersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 21. december - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. december 2016 - 30. juni 2017 for Havnefront Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 24. november 2017

## Direktion

Ole Rimmen  
direktør

## Bestyrelse

Formand Lars Olsen  
formand

Ole Rimmen

Per Jeppesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Havnefront Estate ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. december 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Havnefront Estate ApS for regnskabsåret 21. december 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 24. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Marianne Fog Jørgensen  
statsautoriseret revisor

Christian Haaning  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Havnefront Estate ApS Dalsagervej 18 9850 Hirtshals  CVR-nr.: 38 27 78 98 Regnskabsperiode: 21. december - 30. juni Hjemstedskommune: Hirtshals
<b>Bestyrelse</b>	Lars Olsen, formand Ole Rimmen Per Jeppesen
<b>Direktion</b>	Ole Rimmen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Havnefront Estate ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomsselskaber og konsulentopgaver for koncernforbundne selskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 422.934, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 577.066.

Kapitalejernes indskud i form af egenkapital og ansvarlige lån udgør ultimo regnskabsåret DKK 3.678.595. Selskabets soliditet udgør 48,75 % af balancesummen, beregnet på grundlag af egenkapital og langfristet del af kapitalejernes del af de ansvarlige lån.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. januar - 31. december til 1. juli til 30. juni, med omlægningsåret 21. december 2016 - 30. juni 2017 (7 måneder). Selskabets første årsregnskab dækker således perioden fra stiftelsen den 21. december 2016 til 30. juni 2017.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 21. december - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>21.12.2016- 30.06.2017</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.340</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-128.229</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-97.889</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-281.971
Finansielle omkostninger	2	<u>-59.529</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-439.389</b>
Skat af årets resultat	3	<u>16.455</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-422.934</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-422.934</u>
	<b><u>-422.934</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	7.355.029
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.355.029</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.355.029</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		117.241
Udskudt skatteaktiv		16.455
<b>Tilgodehavender</b>		<b>133.696</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>57.460</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>191.156</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.546.185</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK
Selskabskapital		1.000.000
Overført resultat		-422.934
<b>Egenkapital</b>		<b><u>577.066</u></b>
Ansvarlig lånekapital		3.101.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.845.000
Anden gæld		100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>5.046.529</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	650.000
Anden gæld	5	1.272.590
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.922.590</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.969.119</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>7.546.185</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Anvendt regnskabspraksis	7	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 21. december 2016	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	500.000	0	500.000
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-422.934	-422.934
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-422.934</b>	<b>577.066</b>

# Noter til årsregnskabet

	21.12.2016- 30.06.2017
	<u>DKK</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	127.196
Andre omkostninger til social sikring	568
Andre personaleomkostninger	465
	<u>128.229</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.029
Andre finansielle omkostninger	47.500
	<u>59.529</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	-16.455
	<u>-16.455</u>

# Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Kostpris 21. december 2016	0
Tilgang i årets løb	7.637.000
Kostpris 30. juni	<u>7.637.000</u>
Værdireguleringer 21. december 2016	0
Årets resultat	-222.530
Afskrivning på goodwill	-59.441
Værdireguleringer 30. juni	<u>-281.971</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>7.355.029</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skagen Havnefront ApS	Hirtshals	128.000	100%	3.253.840	236.731
Hirtshals havnefront ApS	Hjørring	200.000	100%	4.101.189	-459.261
				<u>7.355.029</u>	<u>-222.530</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Kapitalejerne i Havnefront Estate har indskudt ansvarlig lånekapital. Lånene træder tilbage for alle Havnefront Estate's øvrige kreditorer.

Ansvarlige lån måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016/17
	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>	
Efter 5 år	1.671.662
Mellem 1 og 5 år	1.429.867
Langfristet del	3.101.529
Inden for 1 år	0
	<b>3.101.529</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	
Efter 5 år	1.400.000
Mellem 1 og 5 år	445.000
Langfristet del	1.845.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	650.000
	<b>2.495.000</b>
<b>Anden gæld</b>	
Mellem 1 og 5 år	100.000
Langfristet del	100.000
Inden for 1 år	1.200.000
Øvrig kortfristet gæld	72.590
Kortfristet del	1.272.590
	<b>1.372.590</b>

Kapitalejernes indskud i form af egenkapital og ansvarlige lån udgør for regnskabsåret DKK 3.678.595. I alt udgør Havnefront Estate's soliditet 48,75 %, på grundlag af egenkapital og langfristet del af ansvarlige lån.

# Noter til årsregnskabet

2016/17

---

DKK

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for MF Holding Denmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havnefront Estate ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor regnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Selskabet har ligesom hele MF Holding Denmark ApS koncernen ændret regnskabsåret fra perioden 1. januar - 31. december til 1. juli - 30. juni. Regnskabsåret for 2017 dækker 7 måneder for perioden 21. december 2016 - 30. juni 2017.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.