

*Harbour Skagen ApS  
Straussvej 23  
9200 Aalborg SV*

*CVR-nummer: 39 95 49 66*

*ÅRSRAPPORT  
1. maj 2022 - 30. april 2023*

*(5. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/9 2023

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Harbour Skagen ApS Straussvej 23 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 39 95 49 66 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Per Dahl-Jensen
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Dahl-Jensen Holding A/S, c/o Per Dahl-Jensen, Straussvej 23, 9200 Aalborg SV Mikael Dahl-Jensen, Toldbodgade 53 1.tv, 1253 København K

Harbour Skagen ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Harbour Skagen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 15/9 2023

**Direktion**

  
Per Dahl-Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Harbour Skagen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Harbour Skagen ApS for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Viborg, den 15/9 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået af ejendomsudlejning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2022/23 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Harbour Skagen ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, finansielle omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### **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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til udskudt skat. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>118.224</b>	<b>76.824</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>118.224</b>	<b>76.824</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	5.786	-29
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>124.010</b>	<b>76.795</b>
Andre finansielle indtægter .....	7.522	0
Andre finansielle omkostninger .....	-13.978	-13.146
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>117.554</b>	<b>63.649</b>
Skat af årets resultat .....	-26.035	-14.210
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>91.519</b>	<b>49.439</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	91.519	49.439
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>91.519</b>	<b>49.439</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme .....	1.800.357	1.794.571
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.800.357</b>	<b>1.794.571</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.800.357</b>	<b>1.794.571</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser .....	100.888	15.000
Andre tilgodehavender .....	64.291	110.657
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>165.179</b>	<b>125.657</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.174</b>	<b>5.793</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>166.353</b>	<b>131.450</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.966.710</b>	<b>1.926.021</b>

## BALANCE PR. 30. APRIL 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	715.000	715.000
Overført resultat.....	345.487	253.968
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.060.487</b>	<b>968.968</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4.065	3.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.065</b>	<b>3.000</b>
Prioritetsgæld.....	749.124	800.845
Deposita .....	0	66.000
Selskabsskat.....	20.970	10.410
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>770.094</b>	<b>877.255</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	53.278	53.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	6.250	6.250
Selskabsskat.....	6.410	17.474
Anden gæld.....	66.126	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>132.064</b>	<b>76.798</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>902.158</b>	<b>954.053</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.966.710</b>	<b>1.926.021</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.794.600
Kostpris 30. april 2023 .....	1.794.600
Årets opskrivninger .....	5.757
Opskrivninger 30. april 2023 .....	5.757
Af-/nedskrivninger, primo .....	-29
Korrektion af tidligere nedskrivning .....	29
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.800.357</b>

Dagsværdi 30 April 2023, erhvervslejemål kr. 1.800.357.-

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. 5.786.-

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Skagen. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering.

Afkastkravet for selskabets kontorejendom udgør 7%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	853.919	802.402	53.278	558.086
Deposita .....	66.000	0	0	0
Selskabsskat .....	10.410	20.970	0	0
	<b>930.329</b>	<b>823.372</b>	<b>53.278</b>	<b>558.086</b>

NOTER

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 826, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 1.800.