

**Bork Havn Surfcenter A/S**  
**Møllevangen 16, 6800 Varde**

---

**Årsrapport for**  
**2023/24**

---

**CVR-nr. 17 25 29 33**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2024.

---

**Jens A. Madsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Bork Havn Surfcenter A/S.

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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 5. november 2024

### Direktion

Ole Schmidt  
Direktør

### Bestyrelse

Martin Velling  
Formand

Ole Schmidt

Michael Thorup

Michael Rohde Stephansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Bork Havn Surfcenter A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bork Havn Surfcenter A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 revisors 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.

Esbjerg, den 5. november 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bork Havn Surfcenter A/S Møllevangen 16 6800 Varde
	CVR-nr.: 17 25 29 33
	Stiftet: 8. december 1993
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Martin Velling, Formand Ole Schmidt Michael Thorup Michael Rohde Stephansen
<b>Direktion</b>	Ole Schmidt, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendom samt virke til at fremme turismen i området omkring Ringkøbing Fjord.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 46 t.kr. mod 89 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 36 t.kr. mod 70 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bork Havn Surfcenter A/S 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>46.048</b>	<b>88.867</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	0	-166
<b>Resultat før skat</b>	<b>46.048</b>	<b>88.701</b>
Skat af årets resultat	-10.000	-18.986
<b>Årets resultat</b>	<b>36.048</b>	<b>69.715</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	36.048	69.715
<b>Disponeret i alt</b>	<b>36.048</b>	<b>69.715</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	1.858.704	1.858.704
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.858.704</u>	<u>1.858.704</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.858.704</u></b>	<b><u>1.858.704</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	5.005
	Periodeafgrænsningsposter	17.125	13.359
	Tilgodehavender i alt	<u>17.125</u>	<u>18.364</u>
	Likvide beholdninger	<u>497.655</u>	<u>455.571</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>514.780</u></b>	<b><u>473.935</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.373.484</u></b>	<b><u>2.332.639</u></b>

**Balance 30. september**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.002.000	1.002.000
4 Overført resultat	1.054.857	1.018.809
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.056.857</b>	<b>2.020.809</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	300.000	290.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>290.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Anden gæld	8.627	13.830
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.627	21.830
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.627</b>	<b>21.830</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.373.484</b>	<b>2.332.639</b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>166</u>
	<u>0</u>	<u>166</u>
	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>2.034.854</u>	<u>2.034.854</u>
Kostpris ultimo	<u>2.034.854</u>	<u>2.034.854</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>-176.150</u>	<u>-176.150</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-176.150</u>	<u>-176.150</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.858.704</u>	<u>1.858.704</u>

Investeringsejendomme omfatter ejendommen Bryggen 1, Bork Havn. 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastprocenten fastsat til 7 % ud fra markedsoplysninger fra Colliers samt tilsvarende udbudte ejendomme i området.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 238 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.057 t.kr. til 1.871 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene øges med 317 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 2.057 t.kr. til 2.304 t.kr.

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	1.002.000	1.002.000
	<u>1.002.000</u>	<u>1.002.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.018.809	949.094
Årets overførte resultat	36.048	69.715
	<u>1.054.857</u>	<u>1.018.809</u>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo		1.858.704
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		