

Harbour Skagen ApS  
Straussvej 23  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 39954966

ÅRSRAPPORT  
1. maj 2024 - 30. april 2025

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. oktober 2025

---

Per Dahl-Jensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Harbour Skagen ApS  
Straussvej 23  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 39954966

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion: Per Dahl-Jensen

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg  
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold: Mikael Dahl-Jensen  
Kapital ejer, over 5 %

Dahl-Jensen Holding A/S, c/o  
Per Dahl-Jensen  
Kapital ejer, over 5 %

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 31. oktober 2025

Direktion

Per Dahl-Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til kapitalejerne i Harbour Skagen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Harbour Skagen ApS for perioden 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 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 31. oktober 2025

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
CVR nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Harbour Skagen ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en rentabilitetsberegning.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af noterede priser på et aktivt marked (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonto i pengeinstitut.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. maj 2024 - 30. april 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	104.841	118.480
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering .....	104.841	118.480
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-3.300	-286
Resultat før finansielle poster.....	101.541	118.194
Andre finansielle indtægter.....	5.027	5.705
Andre finansielle omkostninger.....	-131.049	-33.079
Resultat før skat .....	-24.481	90.820
Skat af årets resultat.....	5.092	-20.050
Årets resultat.....	-19.389	70.770
Overført resultat.....	-19.389	70.770
Forslag til resultatdisponering.....	-19.389	70.770

BALANCE PR. 30. april 2025  
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>1.796.771</u>	<u>1.800.071</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>1.796.771</u>	<u>1.800.071</u>
Anlægsaktiver.....	<u>1.796.771</u>	<u>1.800.071</u>
3 Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....	0	105.536
Udskudt skatteaktiv.....	1.283	0
4 Selskabsskat.....	5.435	0
Andre tilgodehavender.....	<u>20.687</u>	<u>65.235</u>
Tilgodehavender.....	<u>27.405</u>	<u>170.771</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>108.775</u>	<u>0</u>
Værdipapirer og kapitalandele.....	<u>108.775</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger.....	<u>27.497</u>	<u>32.861</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>163.677</u>	<u>203.632</u>
Aktiver.....	<u>1.960.448</u>	<u>2.003.703</u>

BALANCE PR. 30. april 2025  
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	715.000	715.000
Overført resultat.....	<u>396.867</u>	<u>416.256</u>
Egenkapital.....	<u>1.111.867</u>	<u>1.131.256</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>0</u>	<u>3.809</u>
Hensatte forpligtigelser .....	<u>0</u>	<u>3.809</u>
Prioritetsgæld.....	674.320	717.002
Selskabsskat.....	<u>0</u>	<u>16.306</u>
5 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>674.320</u>	<u>733.308</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	44.240	42.667
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	66.000	66.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	6.250	6.250
Gæld til kapitalinteresser.....	41.983	1
Selskabsskat.....	12.306	16.970
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	<u>3.482</u>	<u>3.442</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>174.261</u>	<u>135.330</u>
Passiver.....	<u>1.960.448</u>	<u>2.003.703</u>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	<u>1.794.600</u>	<u>1.794.600</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>1.794.600</u>	<u>1.794.600</u>
Opskrivning, primo.....	5.471	5.757
Tilbageførte opskrivinger.....	<u>-3.300</u>	<u>-286</u>
Opskrivninger, ultimo.....	<u>2.171</u>	<u>5.471</u>
Investeringsejendomme.....	<u>1.796.771</u>	<u>1.800.071</u>

Dagsværdi 30. april 2025, erhvervslejemål kr. 1.796.771.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. -3.300

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 og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets detailejendomme udgør 7%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7%

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

3 Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....	<u>0</u>	<u>105.536</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....	<u>0</u>	<u>105.536</u>

## NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
4 Selskabsskat		
Langfristet tilgodehavende skat .....	<u>5.435</u>	<u>0</u>
Selskabsskat.....	<u>5.435</u>	<u>0</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	759.669	718.560	44.240	500.930
Selskabsskat.....	<u>16.306</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>775.975</u>	<u>718.560</u>	<u>44.240</u>	<u>500.930</u>

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der foreligger ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter.		

- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 738.804, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.796.771.