



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN HAVNEPLADSEN 5 B APS**  
**HAVNEPLADSEN 5 B., 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. november 2024

---

Kim Steen Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>              |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10          |
| Noter.....   | 11-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendommen Havnepladsen 5 B ApS<br>Havnepladsen 5 b.<br>9900 Frederikshavn |
|                      | CVR-nr.: 31 16 38 38   |
|                      | Stiftet: 24. december 2007   |
|                      | Kommune: Frederikshavn   |
|                      | Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024                                  |
| <b>Direktion</b>     | Kim Steen Pedersen   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Sæbygårdvej 25<br>9300 Sæby  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank A/S<br>Jernbanegade 4<br>9900 Frederikshavn                 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendommen Havnepladsen 5 B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 20. november 2024

Direktion:

---

Kim Steen Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Havnepladsen 5 B ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Havnepladsen 5 B ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Sæby, den 20. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

|  | Note | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>490.589</b> | <b>466.663</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       | 1    | 40.352         | 32.155         |
| Øvrige finansielle omkostninger.....   | 2    | -199.215       | -192.305       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>331.726</b> | <b>306.513</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 3    | -72.980        | -67.432        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>258.746</b> | <b>239.081</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 258.746        | 239.081        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>258.746</b> | <b>239.081</b> |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER  | Note     | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 6.500.000        | 6.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>6.500.000</b> | <b>6.500.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>6.500.000</b> | <b>6.500.000</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 425.565          | 484.771          |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 19               | 19               |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>425.584</b>   | <b>484.790</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>425.584</b>   | <b>484.790</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>6.925.584</b> | <b>6.984.790</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                              |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat.....                           |          | 2.215.278        | 1.956.532        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>2.340.278</b> | <b>2.081.532</b> |
| Hensættelser til udskudt skat.....               |          | 168.023          | 168.208          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>                |          | <b>168.023</b>   | <b>168.208</b>   |
| Ansvarlig lånekapital.....                       |          | 600.000          | 600.000          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 2.400.722        | 2.547.810        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 454.200          | 454.200          |
| Selskabsskat.....                                |          | 73.165           | 64.629           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>5</b> | <b>3.528.087</b> | <b>3.666.639</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 148.618          | 144.858          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 578.280          | 756.598          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 36.887           | 36.473           |
| Selskabsskat.....                                |          | 64.629           | 69.558           |
| Anden gæld.....                                  |          | 60.782           | 60.924           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>889.196</b>   | <b>1.068.411</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>4.417.283</b> | <b>4.735.050</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>6.925.584</b> | <b>6.984.790</b> |
| Eventualposter mv.                               | 6        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 7        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                               | 8        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                   | Anpartskapital | Overført resultat | I alt            |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023.....         | 125.000        | 1.956.532         | 2.081.532        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                | 258.746           | 258.746          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b> | <b>125.000</b> | <b>2.215.278</b>  | <b>2.340.278</b> |

## NOTER

|   | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                |                | <b>1</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....    | 40.352         | 32.155         |          |
|   | <b>40.352</b>  | <b>32.155</b>  |          |
| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b>              |                |                | <b>2</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 30.000         | 30.000         |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 169.215        | 162.305        |          |
|   | <b>199.215</b> | <b>192.305</b> |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                |                | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 73.165         | 64.629         |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -185           | 2.803          |          |
|   | <b>72.980</b>  | <b>67.432</b>  |          |

**Materielle anlægsaktiver**

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme | 4 |
|--|----------------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2023.....   | 6.243.373                  |   |
| <b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>   | <b>6.243.373</b>           |   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....  | 256.627                    |   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....</b>  | <b>256.627</b>             |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>  | <b>6.500.000</b>           |   |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: |                            |   |
| kr.  | Kontorejendom              |   |
| Dagsværdi 30. juni 2024.....   | 6.500.000                  |   |

Investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Frederikshavn, som blev anskaffet i 2007. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år bygger på nuværende lejekontrakter og nuværende omkostningsniveau.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Frederikshavn.

## NOTER

|  |                         |                    |                        |                         | Note         |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                         |                    |                        |                         | <b>5</b>     |
| kr.  | 30/6 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2023<br>gæld i alt |              |
| Ansvarlig lånekapital.....   | 600.000                 | 0                  | 0                      | 600.000                 |              |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 2.549.340               | 148.618            | 1.804.643              | 2.692.668               |              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....   | 454.200                 | 0                  | 0                      | 454.200                 |              |
| Selskabsskat.....  | 73.165                  | 0                  | 0                      | 64.629                  |              |
|  | <b>3.676.705</b>        | <b>148.618</b>     | <b>1.804.643</b>       | <b>3.811.497</b>        |              |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>  |                         |                    |                        |                         | <br><b>6</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                         |                    |                        |                         |              |
| Ingen.   |                         |                    |                        |                         |              |
| <br><b>Hæftelse i sambeskatningen</b>  |                         |                    |                        |                         |              |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. |                         |                    |                        |                         |              |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ARKINORD A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.  |                         |                    |                        |                         |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                         |                    |                        |                         | <br><b>7</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er afgivet pantebrev, nom 3.465.000 kr. med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 6.500.000 kr.                          |                         |                    |                        |                         |              |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev, nom 1.600.000 kr. med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 6.500.000 kr.                     |                         |                    |                        |                         |              |
|  |                         |                    | <b>2023/24</b>         | <b>2022/23</b>          |              |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>  |                         |                    |                        |                         | <br><b>8</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:   |                         |                    | 1                      | 1                       |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Havnepladsen 5 B ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.