

Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus
Kattegatcentrets Driftsfond
Færgevej 4
8500 Grenaa

1. april 2026
Vores ref. 741-206 lat/hnh

Den Næste Bølge

Ifølge aftale har vi udarbejdet vedhæftede:

- Bilag 1 - Investeringsprognose

Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus

- Bilag 2 - Resultatprognose for 2026 - 2031
- Bilag 3 - Balance prognose for 2026 - 2031
- Bilag 4 - Likviditetsprognose for 2026 - 2031

Kattegatcentrets Driftsfond

- Bilag 5 - Resultatprognose for 2026 - 2031
- Bilag 6 - Balance prognose for 2026 - 2031
- Bilag 7 - Likviditetsprognose for 2026 - 2031
- Bilag 8 - Bemærkninger og forudsætninger

Prognoserne er udarbejdet på grundlag af det af ledelsen udarbejdede anlægsbudget for Den Næste Bølge og på baggrund af de af bestyrelserne godkendte budgetter for regnskabsår 2026.

En prognose er en fremtidsvurdering, og der kan opstå uforudsete hændelser og begivenheder, der kan medføre, at resultatet kan afvige fra det prognosticerede.

Såfremt I har spørgsmål til materialet, er I velkomne til at kontakte os.

Med venlig hilsen



Lasse Toft
Statsautoriseret revisor

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER***Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus og Kattegatcentrets Driftsfond***

Vi har opstillet drifts-, balance- og likviditetsprognoserne for Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus og Kattegatcentrets Driftsfond for årene 2026 til 2031 på grundlag af oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Prognoserne omfatter investeringsprognose, resultatprognose, balanceprognose, likviditetsprognose og bemærkninger og forudsætninger.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere prognoserne i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i prognoserne under anvendt regnskabspraksis og budgetforudsætninger. 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.

Prognoserne samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af prognoserne, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille prognoserne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt prognoserne er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i prognoserne under anvendt regnskabspraksis og budgetforudsætninger.

Hirtshals, den 1. april 2026

BDO Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75



Lasse Toft
Statsautoriseret revisor

Bilag 1

INVESTERINGSPROGNOSE

Den Næste Bølge er et ambitiøst transformationsprojekt, der skal cementere Kattegatcentrets position – ikke blot som en familieattraktion, men som en national og samfundsgavnlig formidlings- og videninstitution med faglighed, formidling, uddannelse og handling for havet som omdrejningspunkt.

Projektet omfatter nye permanente udstillinger, gæsteservicefaciliteter, udearealer med maritime aktiviteter og lokal kyst- og klimasikring. Udstillingerne bæredygtighedscertificeres som de første i Danmark.

Den Næste Bølge er grundet den forestående nødvendige renovering af hajtanken og den aktuelt manglende eksterne finansiering inddelt i faser, hvoraf første fase omfatter renovering af hajtanken mv.

Den samlede investering er sammensat således:

	kr.
Fase 1 - renovering hajtank mv.	
Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus.....	50.300.000
Kattegatcentrets Driftsfond, vedligeholdelse	4.000.000
Kattegatcentrets Driftsfond, driftstab i lukkeperiode	6.200.000
	60.500.000
Fase 2 - transformation af Kattegatcentret	
Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus.....	44.650.000
	44.650.000
Samlet investering	105.150.000

Som forventes finansieret således:

Fase 1	
Lån Kommune Kredit	40.000.000
Norrdjurs Kommune	8.000.000
Kattegatcentrets Driftsfond, uddelinger.....	6.300.000
Kattegatcentrets Driftsfond, driftstab i lukkeperiode	6.200.000
	60.500.000
Fase 2	
Ekstern finansiering (fonde og øvrige bidrag).....	44.650.000
	44.650.000
Samlet finansiering	105.150.000

Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus

RESULTATPROGNOSE FASE 1

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Husleje	2.931.945	2.948.118	3.258.008	4.572.884	4.590.505	4.608.149
Aktiverede lønninger	2.205.000	2.205.000	1.890.000	0	0	0
Andre driftsindtægter	1.211.750	1.211.750	1.366.250	1.417.750	1.417.750	1.417.750
Andre eksterne omkostninger	-509.640	-509.640	-509.640	-509.640	-509.640	-509.640
Bruttoresultat	5.839.055	5.855.228	6.004.618	5.480.994	5.498.615	5.516.259
Personaleomkostninger	-2.480.000	-2.480.000	-2.165.000	-275.000	-275.000	-275.000
Af- og nedskrivninger	-3.129.995	-3.129.995	-3.916.229	-4.178.307	-4.178.307	-4.178.307
Driftsresultat	229.060	245.233	-76.611	1.027.687	1.045.307	1.062.952
Andre finansielle indtægter	5.141	12.873	12.532	11.374	16.292	22.481
Andre finansielle omkostninger	-46.730	-43.342	-785.598	-1.010.575	-983.438	-955.643
Årets resultat	187.471	214.764	-849.677	28.486	78.162	129.789

Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus

BALANCEPROGNOSE FASE 1

	PRIMO	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AKTIVER							
Materielle anlægsaktiver	95.272.315	94.347.320	115.840.281	137.332.007	133.153.699	128.975.392	124.797.085
Anlægsaktiver	95.272.315	94.347.320	115.840.281	137.332.007	133.153.699	128.975.392	124.797.085
Tilgodehavender	0	0	2.686.277	0	0	0	0
Likvide beholdninger	15.608	6.046.087	3.116.055	1.909.202	2.651.640	3.881.325	5.133.568
Omsætningsaktiver	15.608	6.046.087	5.802.332	1.909.202	2.651.640	3.881.325	5.133.568
AKTIVER I ALT	95.287.923	100.393.407	121.642.613	139.241.209	135.805.339	132.856.717	129.930.652
PASSIVER							
Egenkapital	28.468.663	28.656.134	28.870.899	28.021.221	28.049.707	28.127.869	28.257.658
Langfristede gældsforpligtelser	7.411.513	6.770.381	6.124.378	44.794.657	43.213.473	41.603.445	39.964.320
Kortfristede gældsforpligtelser	59.407.747	64.966.892	86.647.336	66.425.331	64.542.159	63.125.403	61.708.675
Gældsforpligtelser	66.819.260	71.737.273	92.771.714	111.219.988	107.755.632	104.728.848	101.672.994
PASSIVER I ALT	95.287.923	100.393.407	121.642.613	139.241.209	135.805.339	132.856.717	129.930.652

Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus

LIKVIDITETSPROGNOSE FASE 1

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Driftsresultat	229.060	245.233	-76.611	1.027.687	1.045.307	1.062.952
Tilbageførsel aktiverede lønninger	-2.205.000	-2.205.000	-1.890.000	0	0	0
Tilbageførsel periodisering tilskud	-1.211.750	-1.211.750	-1.366.250	-1.417.750	-1.417.750	-1.417.750
Regnskabsmæssige afskrivninger	3.129.995	3.129.995	3.916.229	4.178.307	4.178.307	4.178.307
Finansielle indtægter (ekskl.driftskredit)	0	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger byggekredit	0	-417.956	-1.517.955	0	0	0
Finansielle omkostninger (ekskl. driftskredit)	-46.730	-43.342	-785.598	-1.010.575	-983.438	-955.643
	-104.425	-502.820	-1.720.185	2.777.670	2.822.427	2.867.866
<i>Uddelinger</i>						
Kattegatcentrets Driftsfond	2.205.000	2.205.000	1.890.000	0	0	0
<i>Den næste bølge</i>						
Investeringer	0	-22.000.000	-22.000.000	0	0	0
Tilskud	4.000.000	0	0	0	0	0
Byggekredit	-4.000.000	24.718.223	-20.718.223	0	0	0
Kommunekredit	0	0	40.000.000	0	0	0
	2.100.575	4.420.403	-2.548.407	2.777.670	2.822.427	2.867.866
<i>Afdrag langfristede gældsforpligtelser</i>						
Prioritetsgæld	0	0	0	0	0	0
Kommunekredit	-641.132	-646.003	-651.076	-656.364	-661.871	-667.040
Kommunekredit, nyt lån	0	0	-678.645	-924.820	-948.158	-972.085
<i>Øvrige ændringer</i>						
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-750	0	0	0	0	0
Mellemregning Kattegatcentrets Driftsfond	0	0	0	0	0	0
Skyldig A-skat og AM-bidrag	557.305	0	-78.750	-472.500	0	0
Skyldig moms	-3.756	-2.717.305	2.737.494	7.078	995	1.021
Anden gæld	13.096	0	0	0	0	0
PERIODENS LIKVIDITETSFORSKYDNING	2.025.338	1.057.095	-1.219.385	731.064	1.213.393	1.229.762
Driftskredit, primo	15.608	2.046.087	3.116.055	1.909.202	2.651.640	3.881.325
Rente driftskredit	5.141	12.873	12.532	11.374	16.292	22.481
Driftskredit, ultimo	2.046.087	3.116.055	1.909.202	2.651.640	3.881.325	5.133.568

Kattegatcentrets Driftsfond

RESULTATPROGNOSE FASE 1

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indtægter i alt	41.029.107	36.904.107	42.049.103	47.963.641	46.314.705	46.314.705
Modtaget tilskud	4.000.000	0	0	0	0	0
Andre driftsindtægter	89.593	89.593	89.593	89.593	89.593	89.593
Vareforbrug	-4.578.000	-4.063.381	-4.858.328	-5.650.211	-5.401.972	-5.401.972
Andre eksterne omkostninger	-15.625.000	-17.968.560	-17.970.574	-16.847.680	-16.849.874	-16.851.676
Bruttoresultat	24.915.700	14.961.759	19.309.793	25.555.343	24.152.451	24.150.650
Personaleomkostninger	-21.941.000	-21.441.000	-21.441.000	-21.941.000	-21.941.000	-21.941.000
Af- og nedskrivninger	-256.986	-214.879	-214.879	-214.879	-214.879	-213.432
Driftsresultat	2.717.714	-6.694.120	-2.346.086	3.399.464	1.996.572	1.996.218
Andre finansielle indtægter	49.630	28.877	0	0	10.745	21.403
Andre finansielle omkostninger	0	0	-31.901	-32.112	0	0
Årets resultat	2.767.344	-6.665.243	-2.377.987	3.367.352	2.007.317	2.017.621

Kattegatcentrets Driftsfond

BALANCEPROGNOSE FASE 1

	PRIMO	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AKTIVER							
Materielle anlægsaktiver	2.386.861	2.129.875	1.914.996	1.700.117	1.485.238	1.270.359	1.056.927
Finansielle anlægsaktiver	62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	62.500
Anlægsaktiver	2.449.361	2.192.375	1.977.496	1.762.617	1.547.738	1.332.859	1.119.427
Varebeholdninger	805.648	805.648	805.648	805.648	805.648	805.648	805.648
Tilgodehavender	5.103.881	4.292.376	4.292.376	4.292.376	4.292.376	4.292.376	4.292.376
Likvide beholdninger	9.418.664	10.483.038	1.096.674	0	1.088.018	3.220.621	5.362.081
Omsætningsaktiver	15.328.193	15.581.062	6.194.698	5.098.024	6.186.042	8.318.645	10.460.105
AKTIVER I ALT	17.777.554	17.773.437	8.172.194	6.860.641	7.733.780	9.651.504	11.579.532
PASSIVER							
Egenkapital	10.731.695	11.294.039	2.423.796	-1.844.191	1.523.161	3.530.478	5.548.099
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	7.045.859	6.479.398	5.748.398	8.704.832	6.210.619	6.121.026	6.031.433
Gældsforpligtelser	7.045.859	6.479.398	5.748.398	8.704.832	6.210.619	6.121.026	6.031.433
PASSIVER I ALT	17.777.554	17.773.437	8.172.194	6.860.641	7.733.780	9.651.504	11.579.532

Kattegatcentrets Driftsfond

LIKVIDITETSPROGNOSE FASE 1

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Driftsresultat	2.717.714	-6.694.120	-2.346.086	3.399.464	1.996.572	1.996.218
Tilbageførsel periodisering tilskud	-89.593	-89.593	-89.593	-89.593	-89.593	-89.593
Regnskabsmæssige afskrivninger	256.986	214.879	214.879	214.879	214.879	213.432
Finansielle indtægter (ekskl. driftskredit)	0	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger (ekskl. driftskredit)	0	0	0	0	0	0
	2.885.107	-6.568.834	-2.220.800	3.524.750	2.121.858	2.120.057
<i>Uddelinger</i>						
Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus	-2.205.000	-2.205.000	-1.890.000	0	0	0
<i>Øvrige ændringer</i>						
Mellemregning (Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus)	0	0	0	0	0	0
Ændring varebeholdninger	0	0	0	0	0	0
Ændring øvrige tilgodehavender	811.505	0	0	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	0	0	0	0
Anden gæld	-476.868	-641.407	641.407	0	0	0
PERIODENS LIKVIDITETSFORSKYDNING	1.014.744	-9.415.241	-3.469.392	3.524.750	2.121.858	2.120.057
Driftskredit, primo	9.418.664	10.483.038	1.096.674	-2.404.620	1.088.018	3.220.621
Rente driftskredit	49.630	28.877	-31.901	-32.112	10.745	21.403
Driftskredit, ultimo	10.483.038	1.096.674	-2.404.620	1.088.018	3.220.621	5.362.081

Bilag 8

Bemærkninger og forudsætninger

Resultat-, balance og likviditetsprognoserne for 2026 - 2031 er baseret på de af bestyrelsen godkendte budget for regnskabsår 2026 og fase 1 af det samlede anlægsbudget for Den Næste Bølge udarbejdet i samarbejde med Nirás.

Anlægsbudgettet indeholder samlede anlægsudgifter for i alt 98.950.000 kr. ekskl. moms og 6.200.000 kr. i driftstab i lukkeperioden i Kattegatcentrets Driftsfond.

Fase 1, der omfatter renovering af hajtanken mv. udgør en anlægsinvestering på 54.300.000 kr. og driftstab i lukkeperiode på 6.200.000 kr., der fordeles således:

kr.

Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus.....	50.300.000
Kattegatcentrets Driftsfond, vedligeholdelse	4.000.000
Kattegatcentrets Driftsfond, driftstab i lukkeperioden.....	6.200.000
	60.500.000

Anlægsbudgettet forventes finansieret således:

Lån Kommune Kredit, Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus.....	40.000.000
Tilskud Norddjurs Kommune, Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus	4.000.000
Tilskud Norddjurs Kommune, Kattegatcentrets Driftsfond.....	4.000.000
Kattegatcentrets Driftsfond (driftstab i lukkeperioden).....	6.200.000
Kattegatcentrets Driftsfond (uddelinger).....	6.300.000
	60.500.000

Særlige forudsætninger Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus

- Der er budgetteret med en forventet årlig husleje på Den Næste Bølge på 391.000 kr. med start 1. april 2028.
 - Beregningen af huslejen for Den Næste Bølge er foretaget med udgangspunkt i den faktiske husleje for Pingvinanlægget, der er fastlagt på baggrund af mæglervurderinger.
- Der er indregnet årlig husleje på den oprindelige del af Kattegatcentret på 1.700.000 kr. i årene 2026 - 2028 og 2.900.000 kr. i årene 2029 - 2031.
- Der er ikke budgetteret med yderligere investeringer i budgetperioden.
- Afskrivningsperioden på Den Næste Bølge er fastsat til 50 år med en scrapværdi på 0 kr.
- Modtaget tilskud til Den Næste Bølge indtægtsføres over afskrivningsperioden på 50 år.
- Der er indregnet lån på 40.000.000 kr. gennem Kommune Kredit, der afvikles over 30 år som et annuitetslån.
- Der er budgetteret med følgende rentesatser:
 - Kommune Kredit, fast rente 2,5%
 - Driftskredit
 - Indlån 0,50%
 - Træk 5,00%
 - Byggekredit
 - Indlån 0,00%
 - Træk 5,00%
- Der er ikke budgetteret med afdrag til Kattegatcentrets Driftsfond i hele prognoseperioden.
- Ydelserne på eksisterende lån er skønnet for år 2031.
- Renterne på byggekreditten er forudsat betalt via fondens driftskredit.
- Huslejen på pingvinanlægget er indeksreguleret efter gældende tillæg til huslejeaftale. Huslejen for 2027, 2028, 2029, 2030 og 2031 er beregnet på baggrund af en forventet stigning på 2,7%.
- Der er budgetteret med uddelinger fra Kattegatcentrets Driftsfond med i alt 6.300.000 kr. i prognoseperioden fordelt med 35% i 2026, 35% i 2027 og 30% i 2028.

Særlige forudsætninger Kattegatcentrets Driftsfond

- Der er budgetteret med uddelinger til Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus med i alt 6.300.000 kr. i prognoseperioden fordelt med 35% i 2026, 35% i 2027 og 30% i 2028.
- Der er indregnet årlig husleje på den oprindelige del af Kattegatcentret på 1.700.000 kr. i årene 2026 - 2028 og 2.900.000 kr. i årene 2029 - 2031.
- Yderligere gæster set i forhold til basisår 2026:
 - 2028: 15% stigning
 - 2029: 15% stigning
 - 2030: 10% stigning
 - 2031: 10% stigning
- Der er budgetteret med stigning i entréindtægten på 10 kr. pr. betalende gæst fra genåbningen 1. april 2028.
- Der er budgetteret med stigning i salget i Café og butik på 5 kr. pr. betalende gæst fra genåbningen 1. april 2028.
- Der er budgetteret med uændrede vareforbrugsprocenter i hele prognoseperioden.
- Lukkeperioden er budgetteret til 1. oktober 2027 - 31. marts 2028.
- Der er budgetteret med en delvis momsfradragssprocent på 35%, som realiseret i 2024.
- Der er ikke budgetteret med investeringer i budgetperioden.
- Der er budgetteret med følgende rentesatser:
 - Driftskredit
 - Indlån 0,50%
 - Træk 5,00%
- Der er ikke budgetteret med afdrag fra Ejendomsfonden Kattegatcentret - Havets Hus i hele prognoseperioden.