

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25628985

Årsrapport for 2016

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-05-2017

MORTEN TOUSGAARD
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2016 - 31-12-2016 for Kommanditaktieselskabet Østre Havn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10-02-2017

Direktion

Kaj Christiansen
Direktør

Morten Tousgaard
Direktør

Bestyrelse

Bent Østergaard
Formand

Erik Godtfredsen

Hans-Erik Vendrup

Robert Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Østre Havn for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 10-02-2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Østre Havn Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	25628985
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Bent Østergaard, Formand Erik Godtfredsen Hans-Erik Vendrup Robert Andersen
Direktion	Kaj Christiansen, Direktør Morten Tousgaard, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Østre Havn aflægger herved sin 17. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2016.

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i salg og udvikling af fast ejendom på Østre Havn området, Aalborg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Kommanditaktieselskabet Østre Havn udgør DKK 15.204.206. Selskabets balance pr. 31-12-2016 udgør DKK 55.213.150, og egenkapitalen udgør DKK 5.985.807.

I resultatet for 2016 indgår, at selskabet har solgt et større grundsykke.

I foråret 2016 blev en lokalplan på en del af selskabets arealer vedtaget. Samlet betyder det af Kommanditaktieselskabet Østre Havn nu planlægger udvikling af de næste ca. 45.000 m² på de tidligere Aalborg Værft-arealer på Sturhs Brygge i Østre Havn-området.

Der planlægges projekter omfattende bl.a. ca. 7.000 m² ungdomsboliger, ca. 12.000 m² udlejningsboliger, ca. 12.000 m² ejerboliger og ca. 13.000 m² kontorer samt parkeringsfaciliteter.

De 7.000 m² ungdomsboliger er betinget solgt til en boligforening med henblik på byggestart i foråret 2017.

Udlejningsboligerne planlægges opført i flere etaper. Første etape omfatter ca. 4.900 m². Dette projekt er i december 2016 betinget solgt til en privat investor, der selv står for udlejningen af projektet. Salget er baseret på forward funding, hvor investor betaler for projektet løbende i byggeperioden. Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2017.

Ud af de samlede ejerboliger på ca. 12.000 m² er første etape på ca. 7.000 m² under udvikling. Projektet vil bestå af 43 ejerligheder, der sælges til private brugere. Forhåndssalget er igang, og byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2017 med forventet overdragelse til køberne medio 2018.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling ud over hvad der fremgår ovenfor.

Virksomhedens forventede udvikling

I takt med udvikling af de enkelte projekter forventer ledelsen positive resultater i selskabet over de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Østre Havn for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, udover ændrede oplysningskrav. Anvendt regnskabspraksis er således uændret i forhold til tidligere år.

Der er i regnskabsåret 2016 foretaget en reklassificering af gæld til Komplementarselskabet Østre Havn ApS fra gæld til tilknyttede virksomheder til anden gæld. Herudover er gæld til den ene af selskabets ejere i sammenligningsåret præsenteret som gæld til associerede virksomheder. Denne gæld burde retteligt have været præsenteret under gæld kapitalejere. Sammenligningstal for 2015 er tilpasset i overensstemmelse disse forhold.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden. Indregningen af avancer på projekter sker således, når byggeriet er afsluttet og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt.

For øvrige indtægter anvendes salgsmetoden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gældsforpligtelser samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Låneomkostninger, som er direkte knyttede til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver aktiveres som den del af aktivets kostpris. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Skat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet skattepligten påhviler aktionærene.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Igangværende og færdige projekter

Projektbeholdningen består af projekter indenfor fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Indestående på deponeringskonti

Posten omfatter indestående på deponeringskonti, der ikke er til selskabets frie disposition.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Nettoomsætning		15.063.237	122.763.159
Produktionsomkostninger		361.175	-103.329.384
Bruttoresultat		15.424.412	19.433.775
Andre eksterne omkostninger		-116.752	-121.982
Resultat af primær drift		15.307.660	19.311.793
Finansielle indtægter	1	0	5
Finansielle omkostninger	1	-103.454	-451.285
Resultat før skat		15.204.206	18.860.513
Årets resultat		15.204.206	18.860.513
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indeværende år		19.300.000	0
Overført resultat		-4.095.794	18.860.513
		15.204.206	18.860.513

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2016

	Note	31.12.16	31.12.15
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter		39.253.742	29.026.385
Igangværende og færdige projekter	2	39.253.742	29.026.385
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.184	0
Andre tilgodehavender		652.623	1.279.604
Periodeafgrænsningsposter		0	70.778
Tilgodehavender		685.807	1.350.382
Deponeringskonti		15.273.601	5.285.000
Omsætningsaktiver		55.213.150	35.661.767
Aktiver		55.213.150	35.661.767

Kommanditaktieselskabet Østre Havn

Balance 31. december 2016

	Note	31.12.16	31.12.15
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.485.807	9.581.601
Egenkapital	3, 4	5.985.807	10.081.601
Gæld til banker		45.345.090	16.481.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.887.563	7.133.083
Gæld til kapitalejere		0	22.171
Anden gæld		1.994.690	1.943.244
Kortfristede gældsforpligtelser		49.227.343	25.580.167
Gældsforpligtelser		49.227.343	25.580.167
Passiver		55.213.150	35.661.768
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets administration	7		

Noter

1. Finansiering

	2016	2015
Finansieringsindtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	5
I alt	0	5
Finansieringsudgifter		
Renteomkostninger i øvrigt	-1.098.060	-2.135.971
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	1.010.903	1.685.408
Låneomkostninger	-15.000	0
Gebyrer	-1.297	-722
I alt	-103.454	-451.285
I alt	-103.454	-451.280

2. Igangværende og færdige projekter

	2016	2015
Igangværende og færdige projekter til kostpris	31.582.005	22.365.551
Aktiverede renter	7.671.737	6.660.834
I alt	39.253.742	29.026.385

3. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	500.000	9.581.601		10.081.601
Årets resultat	0	-4.095.794	19.300.000	15.204.206
Ekstraordinært udbytte i indeværende år	0	0	-19.300.000	-19.300.000
Egenkapital pr. 31. december 2016	500.000	5.485.807	0	5.985.807

4. Egenkapital

	2016	2015
Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S		
Andel af aktiekapital	250.000	250.000
Overført resultat pr. 1. januar	2.620.128	-32.469
Overført årets resultat	7.495.043	5.652.597
Udbetalt udbytte	-8.751.000	-3.000.000
Egenkapital i alt 31. december	1.614.171	2.870.128

TK Bygge-Holding A/S

Andel af aktiekapital	250.000	250.000
Overført resultat pr. 1. januar	6.961.473	753.557
Overført årets resultat	7.709.594	13.207.916
Udbetalt udbytte	-10.549.000	-7.000.000

Noter

Egenkapital i alt 31. december	<u>4.372.067</u>	<u>7.211.473</u>
I alt	<u>5.986.238</u>	<u>10.081.601</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet håndpanteret i 1 ejerpantebrev, i alt nom. tkr. 108.150, med pant i matr. nr. 102a, 5ads, 5adx, 5adt og del af 5bb Aalborg Markjorder. Sekundær pant heri er meddelt overfor Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S i alt tkr. 20.000, til sikkerhed for betaling af resterende byggeretsafgift.

Indestående tkr. 15.000 er stillet til sikkerhed overfor kreditinstitut.

Til yderligere sikkerhed overfor Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S til sikkerhed for betalinger af resterende byggeretsafgift har selskabet meddelt håndpanteret i ejerpantebreve, i alt nom. tkr. 35.000, med pant i 5ads, 5adx, 5adt og del af matr. 5bb Aalborg Markjorder.

Der er ydet garanti tkr. 1.000 overfor Aalborg Kommune vedrørende etablering af infrastrukturanlæg i området.

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter udgør tkr. 39.254.

7. Selskabets administration

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte. Selskabet har som følge heraf ikke afholdt vederlag til personale eller ledelse.